

Årsredovisning 2023

Brf Polarstjärnan

769608-0188



Välkommen till årsredovisningen för Brf Polarstjärnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Polarforskaren 2	-	-
Polarforskaren 3	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 173 kvm och 5 lokaler om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Stadius	Ordförande
Anna Fredrika Palm	Styrelseledamot
David Alsmarker	Styrelseledamot
Markus Haldosén	Styrelseledamot
Naomi Grossman	Styrelseledamot
Emmie Nordell	Suppleant
Julia Uhrdin	Suppleant

Valberedning

David Gonzalez

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG

Katrine Elbe

Godkänd Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Totalrenovering trapphus
Ytskikt källare
Ny elcentral och elservis från gatan samt nya elstigar, säkringar och kontakter
Installation branddörrar i källare
- 2019** ● Nytt värmesystem
- 2017** ● Dränering hussockel
Ny takbeläggning
Totalrenovering fasad (ytskikt, fönster balkonger)
Vindisolering
- 2011** ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Borg & Merio
Trappstädning	Freska Sweden AB
Hämtning sorteringsavfall	Remondis Sweden AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 så har styrelsen arbetat mycket med att stärka föreningens ekonomi till följd av de kostnadsförändringar som skett på grund av inflation och höjda räntor. Under våren så arbetade styrelsen med att upprätta en tydligare ekonomisk plan och i samband med detta så band styrelsen tre av föreningens lån på tre år. För att stärka föreningens intäkter så arbetades det också intensivt med att få föreningens lokaler uthyrda samt så hyrdes också två parkeringsplatser ut till externa företag. I samband med den ekonomiska översynen under våren så höjdes avgifterna med 4% i april och sedan ytterligare en gång med 8% i maj. Under hösten gjordes en uppdatering av den ekonomiska översynen och i samband med detta så upprättades en likviditetsbudget för hösten 2023 samt för hela året 2024. Detta för att styrelsen på månadsbasis ska kunna följa det ekonomiska läget i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%, 2023-04-01 med 4% och 2023-05-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Vad gäller renoveringar och arbeten på fastigheterna så slutfördes projektet med att uppdatera elen i de två husen under 2023. En slutbesiktning av projektet genomfördes i februari och ansvarig entreprenör var sedan tillbaka i april och åtgärdade de besiktningsanmärkningar som framkommit. Planen var också att entreprenören som genomfört balkong – och fasadrenoveringarna 2016/2017 skulle åtgärda de besiktningsanmärkningar som framkom i samband med 5 års besiktningen 2021. Tyvärr blev detta inte av och i oktober gick entreprenören i konkurs. Under 2024 kommer därför styrelsen att arbeta med att åtgärda dessa besiktningspunkter genom att ta hjälp av en besiktningsman som ska hjälpa till att prioritera åtgärderna. Dessa åtgärder kommer att behöva bekostas av föreningen men styrelsen arbetar med att säkra finansiering för detta. Utöver detta har föreningen genomfört två städdagar under året där föreningens grönytor tagits om hand.

Övriga uppgifter

Fokus för 2024 kommer att fortsatt att vara på ekonomin i föreningen. Styrelsen kommer att se över avtal och övriga kostnader för att utvärdera om det finns bättre alternativ för föreningen. Samtidigt kommer arbetet fortgå med att åtgärda besiktningspunkterna kopplat till fasader och balkonger för att se till att fastigheterna bibehåller sitt fina skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 454	1 267	1 289	1 280
Resultat efter fin. poster	-752	-1 141	-641	-419
Soliditet (%)	54	55	58	62
Yttre fond	622	837	756	676
Taxeringsvärde	35 841	35 841	26 846	26 846
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 100	981	985	985
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	90,9	89,6	90,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 689	9 760	8 679	8 442
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 487	9 557	8 497	8 266
Sparande per kvm totalyta, kr	-36	-129	19	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	252	226	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	333	373	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,86	1,72	1,25	1,55
Räntekänslighet (%)	8,81	9,94	8,81	8,57

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -43 227 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden ser styrelsen över och omförhandlar avtal med våra serviceleverantörer såsom teknisk förvaltning, städning, el etc. Styrelsen ser även över hur vi kan öka inkomster från t.ex. parkering, uthyrning av utrymmen. Styrelsen har även gjort en avgiftshöjning i början av 2024, utöver de två höjningar som gjordes 2023

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 558	-	-	12 558
Upplåtelseavgifter	5 767	-	-	5 767
Fond, yttre underhåll	837	-	-215	622
Direkt kapitaltillskott	801	-	-	801
Balanserat resultat	-4 159	-1 141	215	-5 085
Årets resultat	-1 141	1 141	-752	-752
Eget kapital	14 662	0	-752	13 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 085
Årets resultat	-752
Totalt	-5 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108
Balanseras i ny räkning	-5 945
	-5 838

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 454	1 267
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 454	1 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-891	-1 399
Övriga externa kostnader	9	-99	-97
Personalkostnader	10	-69	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-709	-665
Summa rörelsekostnader		-1 769	-2 222
RÖRELSERESULTAT		-315	-955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440	-186
Summa finansiella poster		-438	-186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-752	-1 141
ÅRETS RESULTAT		-752	-1 141

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 228	25 938
Pågående projekt		53	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 282	25 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 282	25 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	13	151	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91	235
Summa kortfristiga fordringar		250	370
Kassa och bank			
Kassa och bank		180	340
Summa kassa och bank		180	340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		430	711
SUMMA TILLGÅNGAR		25 711	26 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 125	19 125
Fond för yttre underhåll		622	837
Summa bundet eget kapital		19 747	19 962
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 085	-4 159
Årets resultat		-752	-1 141
Summa ansamlad förlust		-5 838	-5 300
SUMMA EGET KAPITAL		13 910	14 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 431	0
Summa långfristiga skulder		8 431	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 934	11 449
Leverantörsskulder		83	241
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	348	292
Summa kortfristiga skulder		3 371	11 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 711	26 648

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-315	-955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	709	665
	395	-290
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-473	-142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-76	-432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121	-164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68	-685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23	-1 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53	172
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53	172
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 146
Amortering av lån	-84	-877
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-84	1 269
ÅRETS KASSAFLÖDE	-161	159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	340	181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	180	340

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Polarstjärnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 4,77 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 248	1 105
Hysesintäkter, lokaler	36	29
Hysesintäkter, p-platser	106	86
Kabel-TV/Bredband	42	46
Intäktsreduktion	-10	0
Övriga intäkter	32	1
Summa	1 454	1 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62	44
Städning	22	24
Besiktning och service	25	0
Trädgårdsarbete	1	3
Övrigt	5	10
Summa	114	81

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	139
Tvättstuga	2	1
Dörrar och lås/porttele	23	0
VA	5	0
El	1	94
Summa	31	233

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	131
Trapphus/port/entré	0	191
Summa	0	322

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	94
Fastighetsel	43	44
Uppvärmning	302	271
Vatten	54	39
Sophämtning	28	25
Summa	426	472

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50	27
Tomträttsavgälder	184	168
Bredband	42	54
Fastighetsskatt	44	42
Summa	320	291

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	24	28
Juridiska kostnader	4	0
Revisionsarvoden	28	25
Ekonomisk förvaltning	44	44
Summa	99	97

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53	48
Sociala avgifter	17	13
Summa	69	61

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	440	186
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	440	186

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 241	29 753
Årets inköp	0	1 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 241	31 241
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 304	-4 639
Årets avskrivning	-709	-665
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 013	-5 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 228	25 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 575	13 575
Taxeringsvärde mark	22 266	22 266
Summa	35 841	35 841

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142	126
Skattefordringar	9	9
Summa	151	135

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	156
Fastighetsskötsel	11	12
Städning	2	0
Försäkringspremier	14	7
Tomträtt	47	45
Bredband	4	4
Förvaltning	12	12
Summa	91	235

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-03-25	4,02 %	2 600	2 600
Swedbank	2026-03-25	4,02 %	3 000	3 000
Swedbank	2026-03-25	4,02 %	2 933	2 958
Swedbank	2024-01-28	4,89 %	2 832	2 891
Summa			11 365	11 449
Varav kortfristig del			2 934	11 449

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 563 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
El	4	2
Uppvärmning	46	46
Utgiftsräntor	27	60
Vatten	10	9
Löner	76	24
Sociala avgifter	24	7
Förutbetalda avgifter/hyror	138	121
Beräknat revisionsarvode	20	20
Summa	348	292

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 400	17 400

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Fredrika Palm
Styrelseledamot

Christian Stadius
Ordförande

David Alsmarker
Styrelseledamot

Markus Haldosén
Styrelseledamot

Naomi Grossman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polarstjärnan, org. nr 769608-0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polarstjärnan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polarstjärnan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor