

Årsredovisning
för
Brf Stjärnhimlen

769626-6167

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Stjärnhimlen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Historia

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, blivande Nationalarenan 14, 2014-03-20. Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2016-02-03. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-03-20.

Föreningens styrelse från årsstämma 2018-05-09 - 2019-12-31

	Funktion	Period
Anders Melander	Ordförande	2019
Helena Petersen	Ledamot	2019
Saman Sharif	Ledamot	2019
Susanne Blockert	Ledamot	2019
Sofie Björklund	Suppleant	2019

Föreningsstämman beslutar om ledamöter kommande året.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 med nya styrelsen, 12 under 2019 protokollförda sammanträden. Möten sker normalt ca en gång per månad om inte fler möten påkallas.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Fredrik Åborg MT Revision AB

Ordinarie

Från 2017

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Sahlin, B 28 och Mattias Oscarsson, B 21

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Cemi har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Marken som tillhör Fastigheten Nationalarenan 14 innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre flerbostadshus med 82 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 229 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

52 stycken 2 rum och kök

6 stycken 3 rum och kök

14 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-09. 24 medlemmar närvarande och 20 lägenheter var representerade dvs. 20 röstande.

Föreningsaktiviteter under året

Arbete med att ta fram plan för utveckling av utomhusmiljö och gemensamma ytor har inte drivits under året, trots stämmobeslut om detta. Styrelsen behöver engagerade medlemmar som tar fram accepterade förslag.

Efter stämmobeslutet att godkänna balkonger och takterrasser på radhusen har arbetsgruppen/medlemmarna erhållit bygglov och startbesked. Under 2019 har byggnationer genomförts på 3 av de 4 radhusen. Slutförande och slutbesiktning genomförs under 2020.

Stämman beslutade om inglasningar av balkonger i hus A. Det är hittills 7 medlemmar som fått bygglov och satt upp inglasningar.

Under 2019 uppförde Mall of Scandinavia en foodcourt på taket norr om den norra längan av radhus. Trots protester mot störningar avseende ljud (t ex musik, röster) och insyn gjorde fastighetsägaren Unibail-Rodamco-Westfield inget åt detta. Föreningen engagerade jurister för att försöka stoppa fortsatt verksamhet utan att de störda medlemmarna avskärmas. Under början på 2020 har kontakter med fastighetsägaren återkommit med ett förslag på åtgärder som avskärmar och kompenserar de påverkade boende i norra längans radhus. Föreningen och Unibail-Rodamco-Westfield avser att teckna avtal om byggnation av ljud- och insynsskydd när/om en byggnation av permanent foodcourt blir av.

Underhåll och underhållsplan

Under 2019 har föreningen genomfört en Garantibesiktning i och med att den 5-åriga garantitiden löpte ut för punkthusen. Radhusen skall genomgå samma besiktning under 2020. Av protokollen framgår en lång rad med åtgärder som ska hanteras av PEAB eller deras underleverantörer. Dessa är inte genomförda inom det tvåmånaders frist som gäller enligt byggnormer. Föreningen har en advokat inkopplad och ligger på PEAB för att de ska genomföra de åtgärder som åligger dem. Detta kommer att pågå under 2020. Vilka kostnader detta kommer att medföra för föreningen är i dagsläget inte fastställt.

Utfört underhåll

Under 2019 har föreningen inte genomfört några större underhållsarbeten.

Framtida underhåll

Under 2018 tog styrelsen tagit fram en underhållsplan för kommande år. Baserat på planen kommer avsättningarna för detta i redovisningen fortsatt vara 50 kr/kvm. Föreningen har fortsatt att använda vår tekniska förvaltare och fastighetsskötare Cemi för att stötta styrelsen i leverantörskontakter och genomförande av mindre arbeten.

Garantibesiktningen som genomfördes under 2019 avseende punkthusen visar att det återstår flera möjliga kostsamma kostnadsposter för att huset ska vara färdigställt i sin helhet. Vilka av åtgärderna som slutligen kan läggas på PEAB med underleverantörer eller som föreningen måste betala själva är inte klart än. Styrelsen följer och driver på för att få alla garantiposter åtgärdade under 2020.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 126 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 7 st överlåtelser under 2019.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018 45 500kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var för 2019 499 kr/kvm. En höjning av avgiften med 10% infördes från januari 2020.

Styrelsen kommer att se över årsavgifter löpande men de kommer att hållas oförändrade tills föreningens kostnader stiger så mycket att styrelsen anser det nödvändigt att höja dessa. Den sannolikt största av dessa kostnader som kan påverka att avgiften ändras är räntekostnader. Annat som kan höja kostnaderna är att färdigställa byggnationer för det som inte PEAB levererar och vi kan kräva tillbaka.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>					
Nettoomsättning	3 983	3 968	5 001	5 794	2 435
Resultat efter finansnetto	-2 112	-2 136	-837	451	452
Totalt eget kapital	275 578	277 690	279 826	280 663	274 562
Balansomslutning	348 348	350 959	353 464	359 375	363 287
Soliditet	79%	79%	79%	78%	76%
Bokfört värde, byggnader och mark	347 271	349 600	351 930	354 260	356 589
Taxeringsv., byggnader och mark	216 000	158 000	158 000	158 000	-
Taxeringsvärde, byggnader	141 000	112 000	112 000	112 000	-
Årsavgift kr/kvm	499	499	633	767	-
Låneskuld	71 677	72 066	72 455	77 800	75 368
Låneskuld kr/kvm	9 915	9 969	10 023	10 762	10 426
Belåningsgrad	33%	46%	46%	49%	-
Amortering under året	389	389	5 345	-	-
Likvida medel	925	1 204	1 199	5 002	3 429
Likviditet	73%	85%	98%	437%	8%
Kassaflöde kr/kvm	33	58	241	385	-
Avsättning till underhållsfond/kvm	50	50	30	30	-

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 328 000	48 432 000	319 501	-253 038	-2 136 201
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-2 136 201	2 136 201
Årets avsättning enl. UH-plan			362 000	-362 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-20 700	20 700	
Årets resultat					-2 112 069
Belopp vid årets utgång	231 328 000	48 432 000	660 801	-2 730 539	-2 112 069

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 389 239
Avsättning till underhållsfond	-362 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	20 700
Årets resultat	-2 112 069
Summa	-4 842 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 842 608
Summa	-4 842 608

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 983 228	3 967 564
Summa rörelseintäkter		3 983 228	3 967 564
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 810 174	-2 755 024
Övriga externa kostnader	4	-34 414	-29 652
Personalkostnader och arvoden	5	-171 965	-178 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 329 668	-2 329 668
Summa rörelsekostnader		-5 346 221	-5 293 102
Rörelseresultat		-1 362 993	-1 325 538
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-749 088	-810 663
Summa finansiella poster		-749 076	-810 663
Resultat efter finansiella poster		-2 112 069	-2 136 201
Årets resultat		-2 112 069	-2 136 201

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

347 270 636

349 600 304

Summa materiella anläggningstillgångar

347 270 636

349 600 304

Summa anläggningstillgångar

347 270 636

349 600 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 625

9 389

Övriga fordringar

8

0

15 438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

149 044

129 549

Summa kortfristiga fordringar

151 669

154 376

Kassa och bank

Kassa och bank

10

925 450

1 204 009

Summa kassa och bank

925 450

1 204 009

Summa omsättningstillgångar

1 077 119

1 358 385

SUMMA TILLGÅNGAR

348 347 755

350 958 689

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 760 000	279 760 000
Fond för yttre underhåll		660 801	319 501
Summa bundet eget kapital		280 420 801	280 079 501
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 730 539	-253 038
Årets resultat		-2 112 069	-2 136 201
Summa ansamlad förlust		-4 842 608	-2 389 239
Summa eget kapital		275 578 193	277 690 262
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	25 480 176	71 676 988
Summa långfristiga skulder		25 480 176	71 676 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	46 196 812	388 992
Leverantörsskulder		227 053	368 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	865 521	833 575
Summa kortfristiga skulder		47 289 386	1 591 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		348 347 755	350 958 689

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 604 018	3 604 018
Avgift, el	315 522	299 191
Överlåtelseavgift	17 230	19 244
Pantsättningsavgift	10 655	16 275
Andrahandsuthyrningsavgift	6 574	2 459
Ersättning försäkringsskador	29 160	25 880
Övriga intäkter	69	497
	3 983 228	3 967 564

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	195 248	213 559
Periodiskt underhåll	20 700	228 701
El	513 167	525 442
Uppvärmning	547 255	563 587
Vatten & avlopp	118 612	120 937
Avfallshantering	114 109	107 699
Fastighetsförsäkring	41 700	39 713
TV/Bredband/Tele	225 948	225 834
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	100 829	80 419
Lokalvård	136 223	140 351
Snörenhållning, halkbekämpning & snöjour	103 815	98 379
Fastighetsjour	27 618	12 531
Förvaltningskostnader	83 464	72 043
Förbrukningsmaterial	2 855	0
Bankkostnader	4 259	4 830
Förbrukningsinventarier	0	6 880
Garantibesiktning	254 098	0
Avgifter för juridiska åtgärder	91 194	0
Drifsuppföljning	29 520	29 520
Överlåtelseavgift	17 430	19 337
Pantsättningsavgift	10 695	16 128
Underhållsplan	0	93 320
Brandskydd	135 192	58 587
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	0	51 406
Övriga kostnader	36 243	45 821
	2 810 174	2 755 024

Specificering av periodiskt underhåll

Takluckor	20 700	0
System för kameraövervakning	0	48 309
Konstruktionsberäkningar	0	21 750
Kortläsare	0	76 931
Cykelkrokar	0	41 595
Skalskyddsdörrar	0	40 116
	20 700	228 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	29 875	21 875
Övriga kostnader	4 539	7 777
	34 414	29 652

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	129 332	134 500
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	40 635	42 260
	171 965	178 758
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	749 088	810 663
	749 088	810 663

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 14 i Solna kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000

Ingående avskrivningar	-7 959 696	-5 630 028
Årets avskrivningar	-2 329 668	-2 329 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 289 364	-7 959 696

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	78 000 000	78 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	78 000 000	78 000 000

Utgående redovisat värde byggnader och mark	347 270 636	349 600 304
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	141 000 000	112 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	46 000 000
	216 000 000	158 000 000

Värdeåret är 2015.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Utlägg för vidarefakturerings till boende	0	15 438
	0	15 438

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	3 489	3 323
TV/Bredband/Tele	18 829	18 829
El-avgift boende, sept-dec	104 378	100 076
Övriga	22 348	7 321
	149 044	129 549

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	925 450	1 204 009
	925 450	1 204 009

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Näst års
Swedbank Hypotek AB	0,65%	2020-04-28	25 608 840	129 664
Swedbank Hypotek AB	1,10%	2020-04-24	10 050 866	129 664
Swedbank Hypotek AB	1,42%	2021-04-23	25 609 840	129 664
Swedbank Hypotek AB	0,64%	2020-04-28	10 407 442	0
			71 676 988	388 992

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 25 480 176 (71 676 988) kronor,

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 46 196 812 (388 992) kronor. På balansdagen utgör 388 992 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 388 992 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 69,7 mkr.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 800 000	77 800 000
varav i eget förvar	0	0
	77 800 000	77 800 000

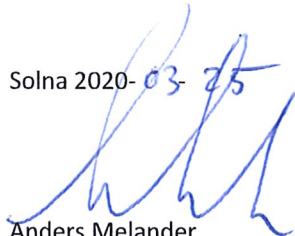
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	391 017	317 099
Revisionskostnad	25 500	20 500
Arvoden och sociala avgifter	185 328	185 329
Räntekostnad	124 287	140 134
El	49 034	54 217
Värme	78 152	83 431
Övriga	12 203	32 865
	865 521	833 575

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen höjde månadsavgiften med 10 % per 2020-01-01.

Solna 2020-03-25



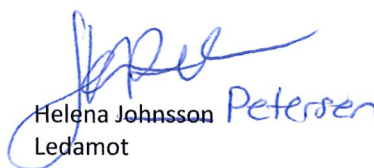
Anders Melander
Ordförande



Saman Sharif
Ledamot



Susanne Blockert
Ledamot



Helena Johansson Petersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-11
MT Revision AB



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen

Org.nr 769626-6167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

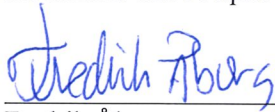
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor