

ÅRSREDOVISNING

Brf Stjärnstan

769613-075

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnstan, 769613-9075 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Renen 4 i Sundbyberg kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus om tio våningar med ett trapphus på adress Skogsbacken 20. Föreningens byggnad uppfördes 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget NordEuropa Försäkring.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 3 627 kvm. Markarealen är 1 695 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 rok	15 st
3 rok	15 st
4 rok	14 st
5 rok	4 st
Totalt	48 st

Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i bostaden.

Föreningen har tillgång till 21 parkeringsplatser i nära anslutning till huset. I parkeringsgaraget på Vackra vägen hyr föreningen 7 garageplatser (från 2021-02-01).



Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan utarbetad av Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB, vilken årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp som minst motsvarande upprättad underhållsplan.

Föreningen planerar inte några större underhållsåtgärder inom de närmaste fem åren.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel, fastighetsjour	Driftia Förvaltning AB
Boendestörningar	Svenska Störningsjouren AB
Snöröjningen	Habitek Byggentreprenad AB/DB Tak AB
Städning	Natura Städservice AB
Hiss	KONE AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Återvinning	Ragn-Sells Recycling AB
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Brandskydds/kontroll	Driftia Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 81 st. Under året har åtta överlåtelse skett, föregående år skedde sex överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-09-01 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Nilsson	Styrelseordförande
Lennart Andreasson	Ekonomiansvarig
Lennart Bergman	Ledamot
Inga-Britt Valfridsson	Ledamot
Annika Lindevall	Ledamot
Fredrik Bengtsson	Suppleant
Gunnar Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor

Valberedning

Astrid Tengvald Sammankallande
Thomas Lindevall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamhetsåret har fortlöpt enligt plan.

Föreningsstämman 2020 beslutade att uppgradera föreningens parkeringsplatser med laddningsmöjlighet för elbilar. I enlighet med beslutet har vi nu 21 markplatser med moderna laddboxar från Zaptec och är därmed framtidssäkrade för laddbara fordon.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

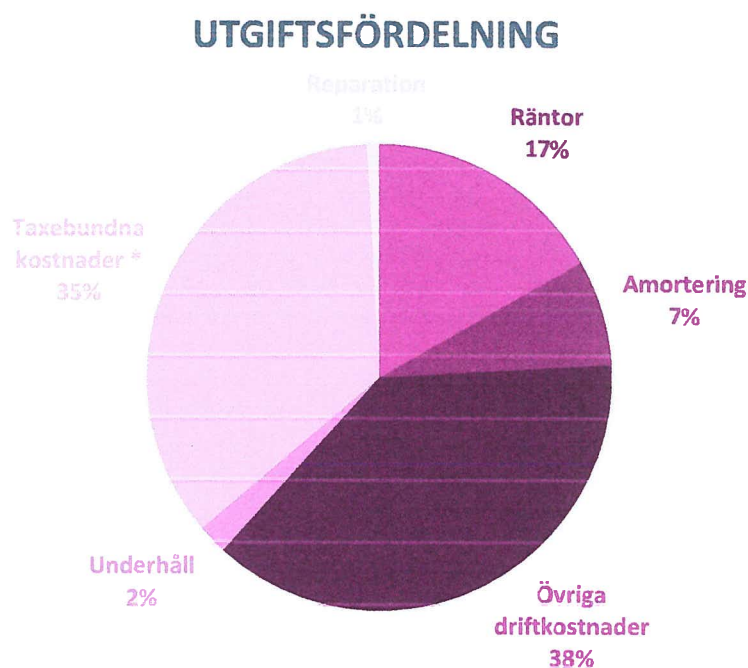
Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.



I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhåll på fastigheten och amortering på lån.



* El, värme, vatten och avfallshantering

Årsavgifter

I Brf Stjärnstaden tillämpas individuella kapitalinsatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader samt avsättning till underhållsfond.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna för drift, andelstal två med 19,0% (fg år 4,45 %) och sänka avgiften för kapital, andelstal ett med 20 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2020 till 442 (fg år 468) kr per kvm.

Huvudsakliga orsaken till avgiftshöjningen är att styrelsen har beslutat om metodförändring och att avsättning för UH-fonden ska ingå i budgeten för driftkostnader. Tidigare gjordes disposition i samband med resultaträkningen i årsredovisningen.

Hyra för parkeringsplatser höjs med 125 kr/mån för markplatser.



Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.

På motsvarande sätt tillämpas individuell mätning från våra laddboxar/parkeringsplatser. Kostnaderna aviseras i efterhand och samordnas med avisering av hushållsel.

Räntekostnader

Vår ekonomi är stabil och omförhandlingen av våra lån har konsoliderat våra räntekostnader. Eventuella avvikelser från preliminär debitering av kapitalkostnaderna jämfört med faktiskt utfall stäms av halv- respektive helårsvis. Eventuella skillnader regleras vid efterföljande debiteringsperiod. För helåret 2019 var avvikelsen så liten att någon efterreglering ej erfordras. För helåret 2020 var avvikelsen ca 50 000 kr och detta kommer att efterregleras på kommande avisering för Q2 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	442	468	424	415	519
Sparande*	126	107	71	49	78
Driftkostnader, kr/kvm BOA	340	354	407	365	308
Fastighetsel, kr/kvm BOA	42	71	77	64	61
Uppvärmning, kr/kvm BOA	50	54	56	55	54
Vatten, kr/kvm BOA	30	28	18	18	17
Avskrivning	296	292	292	249	292
Räntekostnader, kr/kvm BOA	76	90	93	99	174
Avsättn yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	28	28	28	28	26
Låneskuld, kr/kvm BOA	9 173	9 217	9 250	9 281	9 317
Genomsnittlig låneränta	0,69 %	0,85 %	1,06 %	0,96 %	1,06 %
Yttre underhållsfond, tkr	774	674	574	474	374
Nettoomsättning, tkr	2 004	2 048	1 914	1 916	2 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	-614	-670	-803	-726	-776
Soliditet, %	77	77	77	77	77

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	118 615 000	674 166	-4 713 434
Avsättning till yttre underhållsfond		100 000	-100 000
Årets resultat			-613 896
Belopp vid årets slut	118 615 000	774 166	-5 427 330

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 813 434
Årets resultat	-613 896
Totalt	-5 427 330
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	-5 577 330
Summa	-5 427 330

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 003 911	2 039 133
Övriga rörelseintäkter	3	20 413	17 695
Summa rörelseintäkter		2 024 324	2 056 828
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-958 862	-1 054 408
Övriga externa kostnader	5	-275 080	-230 415
Personalkostnader	6	-59 325	-58 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 072 251	-1 058 461
Summa rörelsekostnader		-2 365 518	-2 401 817
Rörelseresultat		-341 194	-344 989
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 189	2 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 891	-327 333
Resultat efter finansiella poster		-613 896	-669 825
Resultat före skatt		-613 896	-669 825
Skatt		-	-
Årets resultat		-613 896	-669 825



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	146 253 918	146 923 759
Summa byggnader och mark		146 253 918	146 923 759
Summa anläggningstillgångar		146 253 918	146 923 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 446	-10 794
Övriga fordringar		158 383	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 480	115 782
Summa kortfristiga skulder		265 309	104 987
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	-
Summa kortfristiga placeringar		-	-
Kassa och bank		1 565 185	1 662 202
Summa omsättningstillgångar		1 830 494	1 767 189
SUMMA TILLGÅNGAR		148 084 412	148 690 948



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		774 166	674 166
Summa bundet eget kapital		119 389 166	119 289 166
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 813 434	-4 043 609
Årets resultat		-613 896	-669 825
Summa ansamlad förlust		-5 427 330	-4 713 434
Summa eget kapital		113 961 836	114 575 732
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	22 793 000	22 833 000
Summa långfristiga skulder		22 793 000	22 833 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	10 638 332	10 718 332
Förskott från kunder		11 724	700
Leverantörsskulder		127 085	111 069
Skatteskulder		67 320	65 464
Övriga kortfristiga skulder		845	24 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	484 270	361 719
Summa kortfristiga skulder		11 329 576	11 282 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 084 412	148 690 948



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-613 896	-669 825
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 072 251	1 058 461
	458 355	388 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 355	388 636
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-160 322	83 831
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	127 360	-41 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	425 393	431 073
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-402 410	-206 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402 410	-206 850
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-97 017	104 223
Likvida medel vid årets början	1 662 202	1 557 979
Likvida medel vid årets slut	1 565 185	1 662 202



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 697 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.



Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 602 436	1 699 082
Hysesintäkt garage	113 291	26 811
Hysesintäkt p-plats	110 300	95 863
Individuell mätning	222 697	217 377
	2 048 724	2 039 133
Hysesbortfall, garage	-44 813	-
Summa	2 003 911	2 039 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	13 724	9 170
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	6 689	8 525
Summa	20 413	17 695

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och lokalsvård	154 998	152 914
Snöröjning	19 991	55 601
Hisskostnader	17 335	17 296
Reparationer, underhåll	48 426	28 952
El	153 308	256 902
Uppvärmning	181 112	195 641
Vatten	107 608	100 249
Sophämtning	132 701	111 617
Fastighetsförsäkring	38 436	36 587
KabelTV, Bredband	44 149	42 674
Fastighetsavgift	34 272	33 048
Övriga driftkostnader	26 526	22 927
Summa	958 862	1 054 408



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra garage, cykelförråd och lagerlokal	136 079	92 048
Förvaltningskostnader	109 298	106 950
Övriga externa kostnader	29 703	31 417
Summa	275 080	230 415

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden inkl sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	1 072 251	1 058 461
Summa	1 072 251	1 058 461

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	153 536 276	153 329 426
-Nyanskaffningar	402 410	206 850
Vid årets slut	153 938 686	153 536 276
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 612 517	-5 554 056
-Årets avskrivning	-1 072 251	-1 058 461
Vid årets slut	-7 684 768	-6 612 517
Redovisat värde vid årets slut	146 253 918	146 923 759
Varav mark	47 643 676	47 643 676
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	29 000 000	29 000 000
Summa taxeringsvärde	91 000 000	91 000 000

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 25 697 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter individuell mätning	32 071	19 854
Bredband	1 859	38 609
Ekonomisk förvaltning	17 234	17 186
Fastighetsförsäkring	16 266	15 663
Hyrer, garage	-	6 409
Övriga förutbetalda kostnader	23 050	18 061
Redovisat värdet vid årets slut	90 480	115 782

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, ränta 0,55 % bundet till 2022-07-20	11 435 620	11 475 620
Nordea, ränta 0,52 % bundet till 2023-10-18	11 437 380	11 477 380
	22 873 000	22 953 000
varav kortfristig del	-80 000	-120 000
Redovisat värdet vid årets slut	22 793 000	22 833 000

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Nordea, ränta 1,00 % bundet till 2021-08-18	10 558 332	10 598 332
	10 558 332	10 598 332
Varav kortfristig del av långfristig skuld	80 000	120 000
Redovisat värde vid årets slut	10 638 332	10 718 332

Av föreningens lån förfaller 10 558 332 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fjärrvärme	22 232	23 406
El	25 856	24 984
Revision	18 000	15 000
Räntekostnader	34 226	33 802
Tillkommande kostnader terrasser	99 949	99 949
Förskottsaviserade avgifter/hyror	172 117	153 975
Upplupna styrelsearvoden	59 324	-
För hög debitering av andestäl kapital 2020	52 566	-
Övriga upplupna kostnader	-	10 603
Redovisat värdet vid årets slut	484 270	361 719

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 531 000	39 531 000
	39 531 000	39 531 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Sundbyberg 2021 - 03 - 29


Jan-Åke Nilsson
Styrelseordförande


Lennart Andreasson


Lennart Bergman


Inga-Britt Valfridsson


Annika Lindevall

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-07


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stjärnsten, org.nr. 769613-9075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnsten för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnstan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämman har inte hållits inom stadgeenlig tid om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 7 / 4 - 2020



Niclas Wärendfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor