

Årsredovisning för  
**Brf Stjärnstaden**

769613-9075

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Stjärnstaden, 769613-9075 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

### **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 bostadsrättshavare.

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.

### **Fastigheter**

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
	<b>48 st</b>

Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i bostaden.

Föreningen har under året haft tillgång till 21 parkeringsplatser i nära anslutning till huset samt 3 garageplatser. Parkeringsgaraget på Vackra vägen där föreningen normalt hyr 13 garageplatser är under ombyggnation.

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan utarbetad av Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB, vilken årligen ska uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman 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 minst motsvarande upprättad underhållsplan.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns ingen större underhållsåtgärd planerad inom de närmaste fem år.

### **Förvaltningsavtal**

Driftia Förvaltning AB anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour.  
Svenska Störningsjouren AB anlitas för hantering av eventuella boendestörningar.  
Habitek Byggentreprenad AB har hand om snöröjningen.  
Ekonomisk förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, trappstädning, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc.

Avtal för markskötsel sommartid har sagts upp och sköts nu av medlemmarna.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10 st. Antalet medlemmar som utträtt är 10 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 79 st. Under året har 6 överlåtelse skett föregående år var det 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 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**

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 2019-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Nilsson	Styrelseordförande
Lennart Andreasson	Kassör
Lennart Bergman	Ledamot
Karin Killander	Ledamot
Philip Sandberg	Ledamot
Fredrik Bengtsson	Suppleant
Annika Lindevall	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

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

### **Revisorer**

Ordinarie revisor, Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Thomas Lindevall och Astrid Tengvald, sammankallande.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Verksamhetsåret har i stort förlöpt enligt plan med undantag för vår individmätning av el och varmvatten som fallerat. Systemet har haft stora driftstörningar och styrelsens bedömning var att vi behövde byta ut hela systemet. Vi har nu ett nytt, modernt, trådlöst individmätningssystem som möjliggör att varje medlem kan följa sin lägenhets förbrukning i realtid.

Den pågående renoveringen av det parkeringsgarage där vi förhyr 13 platser av Förvaltaren AB är kraftigt försenad och vi har inte haft tillgång till mer än 2 av 13 platser under hela 2019. Återinflyttning beräknas kunna ske under Q2 2020 och renoveringen har då tagit drygt 1,5 år.

### **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 marknadsröntorna 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 investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

### Årsavgifter

I Brf Stjärnstan 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, m.m.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna för drift, andelstal två med 2,15 % pga ökade driftkostnader men samtidigt har avgiften sänkts för kapital, andelstal ett med 20 % (fg år 10,4 %). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2020 till 456 (fg år 468) kr per kvm.

### 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 bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

### 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 avvikelserna så liten att någon efterreglering ej erfordras.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	468	424	415	519	523
Sparande, kr/kvm	107	71	49	78	78
Driftkostnader, kr/kvm	354	407	365	308	291
Fastighetsel, kr/kvm	71	77	64	61	54
Uppvärmning, kr/kvm	54	56	55	54	51
Vatten, kr/kvm	28	18	18	17	17
Avskrivning	292	292	249	292	292
Räntekostnader, kr/kvm	90	93	99	174	221
Avsättn yttre underhållsfond, kr/kvm	28	28	28	26	26
Låneskuld, kr/kvm	9 217	9 250	9 281	9 317	9 347
Genomsnittlig låneränta, %	0,85 %	1,06 %	0,96 %	1,06 %	2,35 %
Yttre underhållsfond, tkr	674	574	474	374	366
Nettoomsättning, tkr	2 048	1 914	1 916	2 227	2 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	-670	-803	-726	-776	-777
Soliditet, %	77	77	77	77	77

\*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	118 615 000	574 166	-3 943 609
Avsättning till yttre underhållsfond		100 000	-100 000
Årets resultat			-669 825
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 615 000</b>	<b>674 166</b>	<b>-4 713 434</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: balanserat resultat	-4 043 609
årets resultat	-669 825
<b>Totalt</b>	<b>-4 713 434</b>
disponeras för avsättning till fond för yttre underhållsfond	100 000
balanseras i ny räkning	-4 813 434
<b>Summa</b>	<b>-4 713 434</b>

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 047 658	1 914 801
Övriga rörelseintäkter	3	9 170	210 786
		<b>2 056 828</b>	<b>2 125 587</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 054 408	-1 191 611
Övriga förvaltningskostnader	5	-230 415	-283 225
Arvode och personalkostnader	6	-58 533	-59 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 058 461	-1 058 461
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-344 989</b>	<b>-467 387</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 497	2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 333	-337 820
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-669 825</b>	<b>-802 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-669 825</b>	<b>-802 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-669 825</b>	<b>-802 560</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	146 923 759	147 775 370
		<b>146 923 759</b>	<b>147 775 370</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 923 759</b>	<b>147 775 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-10 794	15 543
Övriga fordringar		-	26 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 782	147 199
		<b>104 988</b>	<b>188 818</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>1 662 202</b>	<b>1 557 979</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 767 190</b>	<b>1 746 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 690 949</b>	<b>149 522 167</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		674 166	574 166
		<b>119 289 166</b>	<b>119 189 166</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 043 609	-3 141 049
Årets resultat		-669 825	-802 560
		<b>-4 713 434</b>	<b>-3 943 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 575 732</b>	<b>115 245 557</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	33 431 332	33 551 332
		<b>33 431 332</b>	<b>33 551 332</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	120 000	120 000
Förskott från kunder		700	-
Leverantörsskulder		111 069	144 297
Skatteskulder		65 464	63 944
Övriga skulder		24 933	26 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 719	370 959
		<b>683 885</b>	<b>725 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 690 949</b>	<b>149 522 167</b>

*Handwritten mark*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-669 825	-802 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 058 461	1 058 461
	<u>388 636</u>	<u>255 901</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>388 636</b>	<b>255 901</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	83 831	-48 472
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 394	116 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>431 073</b>	<b>323 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-206 850	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-206 850</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>104 223</b>	<b>203 924</b>
Likvida medel vid årets början	1 557 979	1 374 055
Likvida medel vid årets slut	<u>1 662 202</u>	<u>1 577 979</u>

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 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*

Bostadsrättsföreningen köpte samtliga andelar i Tridactylus Nord ekonomisk förening som var innehavare av fastigheten Renen 4 i Sundbybergs kommun. Föreningen fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 november 2010. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 699 082	1 537 803
Hyror	122 674	164 683
Individuell mätning	217 378	205 869
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	8 524	6 446
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 047 658</b>	<b>1 914 801</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Erhållna skadestånd	-	200 000
Övriga intäkter	9 170	10 786
<b>Summa</b>	<b>9 170</b>	<b>210 786</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	152 914	135 955
Snöröjning	55 601	33 658
Hisskostnader	17 296	14 839
Reparationer, underhåll	28 952	250 785
El	256 902	277 481
Uppvärmning	195 641	204 566
Vatten	100 249	66 012
Sophämtning	111 617	80 122
Fastighetsförsäkring	36 587	33 874
KabelTV, Bredband	42 674	40 963
Fastighetsskatt	33 048	32 064
Övrigt	22 927	21 292
	<b>1 054 408</b>	<b>1 191 611</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra garage, cykelförråd och lagarbalk	92 048	145 954
Förvaltningskostnader	106 950	112 566
Övriga förvaltningskostnader	31 417	24 705
<b>Summa</b>	<b>230 415</b>	<b>283 225</b>



### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 058 461	1 058 461
<b>Summa</b>	<b>1 058 461</b>	<b>1 058 461</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 329 426	153 329 426
-Investering	206 850	-
	153 536 276	153 329 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 554 056	-4 495 595
-Årets avskrivning enligt plan	-1 058 461	-1 058 461
	-6 612 517	-5 554 056
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 923 759</b>	<b>147 775 370</b>
varav mark	47 643 676	47 643 676
Taxeringsvärde byggnader	62 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	22 400 000
	<b>91 000 000</b>	<b>75 400 000</b>

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga 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 skatten till 0 kronor.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter individuell mätning	19 854	22 107
Bredband	38 609	36 750
Ekonomisk förvaltning	17 186	16 914
Fastighetsförsäkring	15 663	14 658
Hyrer, garage	6 409	26 966
Övriga förutbetalda kostnader	18 061	29 804
	<b>115 782</b>	<b>147 199</b>

10

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, ränta 0,55 % bundet till 2022-07-20	11 475 620	11 515 620
Nordea, ränta 1,00 % bundet till 2021-08-18	10 598 332	10 638 332
Stadshypotek, ränta 1,00 % bundet till 2020-10-30	11 477 380	11 517 380
	<u>33 551 332</u>	<u>33 671 332</u>
-kortfristig del av långfristig skuld	-120 000	-120 000
<b>Summa långfristiga lån</b>	<b>33 431 332</b>	<b>33 551 332</b>

Av föreningens lån förfaller 11 477 380 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

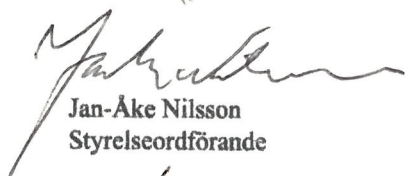
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 531 000	39 531 000
	<u>39 531 000</u>	<u>39 531 000</u>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme	23 406	26 073
El	24 984	29 164
Revision	15 000	15 000
Snöröjning	-	2 603
Räntekostnader	33 802	33 624
Tillkommande kostnader terrasser	99 949	99 949
Förskottsaviserade avgifter/hyror	153 975	159 650
Övriga upplupna kostnader	10 603	4 896
	<u>361 719</u>	<u>370 959</u>

## Underskrifter

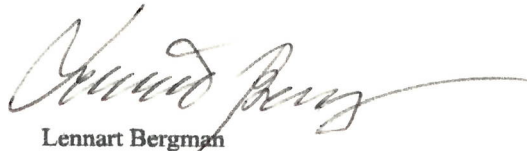
Sundbyberg 2020 - 04 - 06



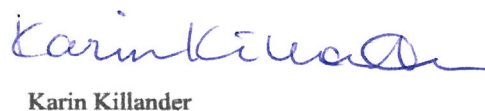
Jan-Åke Nilsson  
Styrelseordförande



Lennart Andreasson



Lennart Bergman



Karin Killander



Philip Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 22



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnstan 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 31 december 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 revisionsred 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. Risker 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Uppsala den 22/4-2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor