

# Årsredovisning

2019

Brf Staren 7

Org nr 769618-8429

Styrelsen för Brf Staren 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-13.

Föreningens fastighet, Staren 7 ritades år 1925 av arkitekterna M Bocander samt A Cronvall och är belägen i Stockholm kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2008-08-01 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus samt 1 st gårdshus innehållande 34 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage med 13 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

10	st 1 rum och kök		
19	st 2 rum och kök		
5	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 927 kvm	Total lokalyta: 82 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kon Tiki	22,0	2020-08-31
Timothy Pilates Parlor	60,0	2022-03-31

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

7

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-13 bestått av:

Ordinarie	John Klevmarken Medina Kusmic Daniel Mauno Pettersson Jonas Persson	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleant	Sebastian Pegelow
-----------	-------------------

Fram till föreningsstämman var Sebastian Pegelow ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt
-----------	-------------------

Suppleant	Bernadette Larsson
-----------	--------------------

Valberedning	Fanny Emmer Elin Melander
--------------	------------------------------

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan som är upprättad under året.

Fasadreovering	2014
El stammar	2014
Ventilation i lgh	2016
Hiss	2017

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning har skett 2015.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har löpande reparationer utförts till en kostnad av 91 346 kronor, vilket har belastat resultatet. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 381 190 kronor, vilket har belastat resultatet.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har höjts med 10 % fr om 190101.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelse motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2020=4 730 kronor).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 699	1 591	1 516	1 449
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-436	-6	-1 167	-685
Soliditet (%)	74	74	74	75
Kassalikviditet (%)	668	632	508	804
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	147	147	147	128
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 264	1 117	970	822
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	644	585	585	552
Lån kronor per kvm yta	8 114	8 114	8 114	8 114

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

<b>Förändring eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	50 039 878	1 978 417	1 116 870	-6 887 391	-5 825
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			147 318	-147 318	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-5 825	5 825
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-436 019
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 039 878</b>	<b>1 978 417</b>	<b>1 264 188</b>	<b>-7 040 534</b>	<b>-436 019</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 040 534
årets förlust	-436 019
	-7 476 553

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	147 318
i ny räkning överföres	-7 623 871
	-7 476 553

Föreningens balanserade underskott beror delvis på att fasadrenovering och renovering av el stammar har genomförts till en kostnad av 1 473 195 kronor/488 250 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslutet 2014-12-31. Samt hiss renovering har genomförts till en kostnad av 503 750 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslutet 2017-12-31.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 698 842	1 591 264
Övriga rörelseintäkter		169 502	522 737
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 868 344</b>	<b>2 114 001</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 249 580	-1 215 263
Övriga externa kostnader	5	-265 202	-122 861
Personalkostnader	6	-93 440	-89 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 254	-491 254
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 099 475</b>	<b>-1 919 072</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-231 131</b>	<b>194 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 083	-200 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 888</b>	<b>-200 754</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-436 019</b>	<b>-5 825</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-436 019</b>	<b>-5 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-436 019</b>	<b>-5 825</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 810 636	60 295 059
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 324	34 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 837 960</b>	<b>60 329 214</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 837 960</b>	<b>60 329 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		3 698	0
Övriga fordringar	9	1 830 785	1 794 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 968	41 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 880 451</b>	<b>1 835 427</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 842	3 475
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 842</b>	<b>3 475</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 885 293</b>	<b>1 838 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 723 253</b>	<b>62 168 116</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 018 295	52 018 295
Yttre reparationsfond		1 264 188	1 116 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 282 483</b>	<b>53 135 165</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-7 040 534	-6 887 391
Årets resultat		-436 019	-5 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 476 553</b>	<b>-6 893 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 805 930</b>	<b>46 241 949</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	15 635 005	15 635 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 635 005</b>	<b>15 635 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 529	92 173
Skatteskulder		3 957	5 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	216 832	193 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>282 318</b>	<b>291 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 723 253</b>	<b>62 168 116</b>

D



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-231 131	194 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		491 254	491 254
Erhållen ränta		195	153
Erlagd ränta		-204 501	-200 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>55 817</b>	<b>485 936</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		21 166	-29 389
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 425	30 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>67 558</b>	<b>486 553</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>67 558</b>	<b>486 553</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 761 538	1 274 985
Likvida medel vid årets slut	14	<b>1 829 096</b>	<b>1 761 538</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 3 635 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	101 256	99 960
Hysesintäkter lokaler	170 004	170 004
Hysesintäkter garage och p-platser	286 750	259 000
Hysesintäkter övriga	7 200	13 200
Årsavgifter bostäder	1 159 668	1 054 236
Årsavgift balkong	9 564	9 564
Hysesbortfall ./.	-35 600	-14 700
Övriga ersättningar och intäkter	164 891	9 420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 611	12 228
Försäkringsersättningar	0	501 089
	<b>1 868 344</b>	<b>2 114 001</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	91 346	444 412
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	381 190	0
	<b>472 536</b>	<b>444 412</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	96 544	69 988
Besiktning / Serviceavtal	52 219	43 346
Energideklarationer	9 875	0
Yttre skötsel / Snöröjning	5 794	5 906
Fastighetsel	45 002	41 924
Uppvärmning	303 611	312 469
Vatten	53 093	65 111
Sophämtning	53 247	76 986
Fastighetsförsäkring	49 048	44 719
Hyressättningsavgift	556	556
Kabel-TV / Internet	32 444	34 665
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	75 611	75 181
	<b>777 044</b>	<b>770 851</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	16 659	22 497
Revisionsarvode	16 269	15 962
Förvaltningsarvode	61 391	55 504
Övriga externa tjänster/kostnader	152 042	18 664
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 841	10 235
	<b>265 202</b>	<b>122 862</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvode	71 100	68 250
Sociala avgifter	22 340	21 444
	<b>93 440</b>	<b>89 694</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 839 129	32 839 129
Ingående anskaffningsvärde mark	30 372 548	30 372 548
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 211 677</b>	<b>63 211 677</b>
Ingående avskrivningar	-2 916 618	-2 432 195
Årets avskrivningar	-484 423	-484 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 401 041</b>	<b>-2 916 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 810 636</b>	<b>60 295 059</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 320 000	17 882 000
Taxeringsvärden mark	46 097 000	31 224 000
	<b>67 417 000</b>	<b>49 106 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden fiber	68 310	68 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 310</b>	<b>68 310</b>
Ingående avskrivningar	-34 155	-27 324
Årets avskrivningar	-6 831	-6 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 986</b>	<b>-34 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 324</b>	<b>34 155</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	6 531	6 538
Andra kortfristiga fordringar	0	29 593
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 824 254	1 758 063
	<b>1 830 785</b>	<b>1 794 194</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 968	41 233
	<b>45 968</b>	<b>41 233</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB- 2020-01-28	1,21	löpande 3 mån	2 000 000	2 000 000
SEB- 2020-03-18	1,21	löpande 3 mån	1 635 005	1 635 005
SEB	0,93	2023-01-28	6 000 000	6 000 000
SEB	1,17	2021-12-28	6 000 000	6 000 000
			<b>15 635 005</b>	<b>15 635 005</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 635 005 kronor.

**Not 12 Not för ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	28 322 000	28 322 000
	<b>28 322 000</b>	<b>28 322 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 614	2 032
Förskottsbetalda hyror och avgifter	131 016	128 001
Upplupna vatten avgifter	8 870	0
Upplupna uppvärmningskostnader	38 469	41 189
Upplupna elavgifter	7 398	7 266
Upplupna renhållningsavgifter	5 502	0
Beräknat arvode för revision	15 875	15 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 087	0
	<b>216 831</b>	<b>193 969</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 842	3 475
Avräkning Klientmedel	1 824 254	1 758 063
	<b>1 829 096</b>	<b>1 761 538</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vi kommer att göra en omfattande garage/innergårdsrenovering, p ga problem med fukt i betongkonstruktionen.

Stockholm 2020-04-21

  
John Klevmarken

  
Daniel Mauno Pettersson

Medina Kusmic

Jonas Persson





Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-29



Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
Borevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 7, org.nr. 769618-8429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 7 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan 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 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 Staren 7 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29/5-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor