

Årsredovisning

för

Brf Stjärnhimlen

769626-6167

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

P-ES


Styrelsen för Brf Stjärnhimlen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Föreningen har genom två extra stämmor beslutat om att göra förändringar i nuvarande stadgar. Dessa registreras under 2021.

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 2020-05-07 - 2020-12-31

	Funktion	Period
Anders Melander	Sekreterare därefter ordförande	2020, Ordförande från 2020-10-14
Patrik Petersen	Ledamot	2020-05-07 - 2020-12-31
Saman Sharif	Ledamot	2020-05-07 - 2020-12-31
Sara Ghaemi Flores	Ledamot	Ordförande från 2020-05-07 – 2020-05-25, därefter ledamot
Ricardo Moreno	Ordförande därefter Avgått	2020, ledamot, ordförande 2020-05-25 – 2020-10-14, därefter avgått
Per-Einar Sjöberg	Suppleant därefter Ledamot	Ledamot från 2020-11-11
Ann-Charlotte Gustafsson	Suppleant	2020-05-07 - 2020-12-31
Kent Konradsson	Suppleant	2020-05-07 - 2020-12-31
Stefan Öqvist	Suppleant	från 2020-11-11

Föreningsstämman beslutar om ledamöter för det kommande året. Styrelsen har under verksamhetsåret efter stämman hållit 9 möten med nya styrelsen, 12 under 2019 protokollförda sammanträden. Möten sker normalt ca en gång per månad om inte fler möten påkallas. Dessutom har under året hållits två extra stämmor för att välja till ny styrelse och besluta om nya stadgar. Förslagen till nya stadgar har antagits av stämmorna och skall registreras snarast.

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


P-ES

Revisor

Fredrik Åborg MT Revision AB

Ordinarie

Från 2017

Valberedning

Valberedningen som valdes 2020-05-07 var Tommy Hjälms, Sofie Björklund och Martin Turesson

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 och radhus på taket av Mall of Scandinavia, omfattande 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 2019-05-07. 24 medlemmar närvarande (på plats och digitalt) och 21 lägenheter var representerade dvs. 21 röstande.

Extra föreningsstämma I

En extra föreningsstämma hölls 2020-10-14. 24 medlemmar medverkade och 14 lägenheter var representerade. Förslag om ändrade stadgar antogs för första gången. En andra extra stämma behövde besluta då alla medlemmar inte var närvarande.

Extra föreningsstämma II

En extra föreningsstämma hölls 2020-11-11. 9 medlemmar medverkade och 9 lägenheter var representerade. Stämman antog förslag till ändrade stadgar.

Avtal med Mall of Scandinavia

Under 2019 uppförde Mall of Scandinavia en foodcourt på taket norr om den norra längan av radhus. Efter föreningens protester har föreningen och Unibail-Rodamco-Westfield (URW) under 2020 ingått ett avtal om ersättning för störning och åtgärder för att minska störningar och insyn från verksamheten. Detta avtal innebär att URW kommer att uppföra ljudplank och blomlådor utanför befintligt räcke på norra längans radhus. Alla berörda medlemmar har signerat fullmakt för avtalsskrivande och har skrivit avtal med föreningen om ansvar för blomlådan när den väl är uppförd.

P-ES
AP
Hjälms

Garantier, underhåll och underhållsplan

Under 2019 har föreningen genomfört en garantibesiktning i och med att den 5-åriga garantitiden löpte ut för punkthusen. Under 2020 har radhusen genomfört sin garantibesiktning. 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 åtminstone 2021. Vilka kostnader detta kommer att medföra för föreningen är i dagsläget inte fastställt.

Ett garantifel som kommer att påverka föreningen är fel i väggskivorna i punkthusen. PEAB kommer att göra ett byte av fasader och väggar utifrån. Detta kommer väsentligt påverka de boende under byggperioden. Exakt när arbetet skall genomföras är idag oklart. Byggtiden från när det påbörjas är ca 6 månader.

Status tidigare fattade stämmobeslut

Rubrik för motion	Beslut	Genomförande per 2020-12-31
Ändring av stadgar för att möjliggöra uppsättning av markiser vid radhusen (kräver avtal med föreningen)	Godkänt på Stämman 2016	Flera medlemmar har skrivit avtal och installerat markiser på privata delar av uteplatser
Bygga balkonger på radhusen med av typ 4 OCH Bygga takterrasser på bostadsrätterna (kräver avtal med föreningen och bygglov från kommunen)	Godkänt på Stämman 2017	3 medlemmar har slutfört byggnation med slutbevis från kommunen. 1 medlem, C30, har avtal och har fått bygglov men har inte påbörjat byggnation av balkong.
Inglasning av altaner (kräver avtal med föreningen och bygglov från kommunen)	Godkänt på Stämman 2017	Några medlemmar har inkommit med förslag som ännu inte godkänts av styrelsen
Utveckla gemensam entré och utemiljö. (Kan behövas bygglov beroende på arten av förändring)	Godkänt på Stämman 2017	Några medlemmar har "adopterat" befintliga blomlådor för att dessa ska underhållas. I övrigt väntar styrelsen på arbetsgruppens framtagande och förankring av möjliga åtgärder. Arbetet skall fortsätta under 2021.
Beslut om förtydligande av föreningens ordningsregler	Godkänt på Stämman 2018	Ordningsreglerna är uppdaterade och distribuerade under 2018
Inglasning av befintliga balkonger (kräver avtal med föreningen och bygglov från kommunen)	Godkänt på Stämman 2019	Flera medlemmar har skrivit avtal och glasat in sina balkonger
Luftvärmepump (kräver avtal med föreningen)	Godkänt på Stämman 2019	Flera medlemmar har skrivit avtal och installerat luftvärmepump bland radhusen
Utreda förutsättningar för solceller	Godkänt på Stämman 2020	Styrelsen har påbörjat uppdraget att utreda förutsättningar för Solceller på taken i föreningen.

Utfört underhåll

Under 2020 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 arbeten.



Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 125 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 6 st överlåtelser under 2020.

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 2020 är 47 300 kr (2021: 47 600 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var för 2020: 548 kr/kvm. Ingen höjning av avgiften är planerad.

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	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>					
Nettoomsättning	4 336	3 983	3 968	5 001	5 794
Resultat efter finansnetto	-1 529	-2 112	-2 136	-837	451
Totalt eget kapital	274 049	275 578	277 690	279 826	280 663
Balansomslutning	346 480	348 348	350 959	353 464	359 375
Soliditet	79%	79%	79%	79%	78%
Bokfört värde, byggnader och mark	344 941	347 271	349 600	351 930	354 260
Taxeringsv., byggnader och mark	216 000	216 000	158 000	158 000	158 000
Taxeringsvärde, byggnader	141 000	141 000	112 000	112 000	112 000
Årsavgift kr/kvm	548	499	499	633	767
Låneskuld	71 288	71 677	72 066	72 455	77 800
Låneskuld kr/kvm	9 861	9 915	9 969	10 023	10 762
Belåningsgrad	33%	33%	46%	46%	49%
Amortering under året	389	389	389	5 345	-
Likvida medel	1 255	925	1 204	1 199	5 002
Likviditet	100%	73%	85%	98%	437%
Kassaflöde kr/kvm	125	33	58	241	385
Avsättning till underhållsfond/kvm	50	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)

P-ES


Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 328 000	48 432 000	660 801	-2 730 539	-2 112 069
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-2 112 069	2 112 069
Årets avsättning enl. UH-plan			362 000	-362 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-99 796	99 796	
Årets resultat					-1 529 251
Belopp vid årets utgång	231 328 000	48 432 000	923 005	-5 104 812	-1 529 251

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 842 608
Avsättning till underhållsfond	-362 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	99 796
Årets resultat	-1 529 251
Summa	-6 634 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-6 634 063
Summa	-6 634 063


P-ES 

Brf Stjärnhimlen
Org.nr 769626-6167

6 (14)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 336 247	3 983 228
Summa rörelseintäkter		4 336 247	3 983 228
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 495 755	-2 810 174
Övriga externa kostnader	4	-36 075	-34 414
Personalkostnader och arvoden	5	-183 234	-171 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 329 668	-2 329 668
Summa rörelsekostnader		-5 044 732	-5 346 221
Rörelseresultat		-708 485	-1 362 993
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-820 766	-749 088
Summa finansiella poster		-820 766	-749 076
Resultat efter finansiella poster		-1 529 251	-2 112 069
Årets resultat		-1 529 251	-2 112 069

P-ES
PP
M
S

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	344 940 968	347 270 636
Summa materiella anläggningstillgångar		344 940 968	347 270 636
Summa anläggningstillgångar		344 940 968	347 270 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 352	2 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	277 814	149 044
Summa kortfristiga fordringar		284 166	151 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 255 139	925 450
Summa kassa och bank		1 255 139	925 450
Summa omsättningstillgångar		1 539 305	1 077 119
SUMMA TILLGÅNGAR		346 480 273	348 347 755


P-ES

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 760 000	279 760 000
Fond för yttre underhåll		923 005	660 801
Summa bundet eget kapital		280 683 005	280 420 801
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 104 812	-2 730 539
Årets resultat		-1 529 251	-2 112 069
Summa ansamlad förlust		-6 634 063	-4 842 608
Summa eget kapital		274 048 942	275 578 193
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	45 548 492	25 480 176
Summa långfristiga skulder		45 548 492	25 480 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 739 504	46 196 812
Leverantörsskulder		404 747	227 053
Övriga skulder		7 263	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	731 325	865 521
Summa kortfristiga skulder		26 882 839	47 289 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 480 273	348 347 755

P-Es
PB



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.

P-ES

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 964 420	3 604 018
Avgift, el	260 801	315 522
Överlåtelseavgift	4 728	17 230
Pantsättningsavgift	6 598	10 655
Andrahandsuthyrningsavgift	19 805	6 574
Ersättning försäkringsskador	0	29 160
PEAB - efterbesiktning	79 912	0
Övriga intäkter	-17	69
	4 336 247	3 983 228

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	273 697	195 248
Periodiskt underhåll	99 796	20 700
El	356 177	513 167
Uppvärmning	514 681	547 255
Vatten & avlopp	126 636	118 612
Avfallshantering	129 152	114 109
Fastighetsförsäkring	45 704	41 700
TV/Bredband/Tele	228 281	225 948
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	86 118	100 829
Lokalvård	138 348	136 223
Snörenhållning, halkbekämpning & snöjour	6 402	103 815
Fastighetsjour	15 814	27 618
Förvaltningskostnader	80 233	83 464
Förbrukningsmaterial	0	2 855
Bankkostnader	5 893	4 259
Garantibesiktning	221 194	254 098
Avgifter för juridiska åtgärder	26 000	91 194
Driftsuppföljning	29 520	29 520
Överlåtelseavgift	4 728	17 430
Pantsättningsavgift	6 622	10 695
Brandskydd	66 144	135 192
Övriga kostnader	34 615	36 243
	2 495 755	2 810 174

P-ES
P-ES

Specificering av periodiskt underhåll

Takluckor	0	20 700
Dagvattenutredning	23 750	0
Byte av soprumsdörrar	76 046	0
	99 796	20 700

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	34 875	29 875
Övriga kostnader	1 200	4 539
	36 075	34 414

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	137 146	129 332
Arvode valberedning	2 997	1 998
Sociala avgifter	43 091	40 635
	183 234	171 965

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	820 766	749 088
	820 766	749 088

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 14 i Solna kommun.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
Ingående avskrivningar	-10 289 364	-7 959 696
Årets avskrivningar	-2 329 668	-2 329 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 619 032	-10 289 364


P-ES

Brf Stjärnhimlen
Org.nr 769626-6167

12 (14)

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	344 940 968	347 270 636
Taxeringsvärden byggnader	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	216 000 000	216 000 000

Värdeåret är 2015.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	56 799	3 489
TV/Bredband/Tele	128 034	18 829
El-avgift boende, sept-dec	89 912	104 378
Övriga	3 069	22 348
	277 814	149 044

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, transaktionskonto	1 255 139	925 450
	1 255 139	925 450

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Näst års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2025-04-25	25 479 176	129 664
Swedbank Hypotek AB	1,27%	2027-04-23	9 921 202	129 644
Swedbank Hypotek AB	1,42%	2021-04-23	25 480 176	129 664
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2023-04-25	10 407 442	0
			71 287 996	388 972

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 25 739 504 176 (25 480 176) kronor,

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 25 739 504 (46 196 812) kronor. På balansdagen utgör 388 992 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.


P-ES

Under räkenskapsåret har 388 992 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 69,3 mkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 800 000	77 800 000
varav i eget förvar	0	0
	77 800 000	77 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	363 141	391 017
Revisionskostnad	30 500	25 500
Arvoden och sociala avgifter	65 159	185 328
Räntekostnad	147 059	124 287
El	48 045	49 034
Värme	73 720	78 152
Övriga	3 701	12 203
	731 325	865 521

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer inte att det fortsatta utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.


P-ES

Brf Stjärnhimlen
Org.nr 769626-6167

14 (14)

Solna 2021-02-25



Anders Melander
Ordförande



Patrik Petersen
Ledamot



Saman Sharif
Ledamot



Sara Ghaerhi Flores
Ledamot



Per-Einar Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14
MT Revision AB



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhimlen

Org.nr 769626-6167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen 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 2020-12-31 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 Brf Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2020 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:

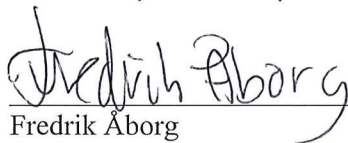
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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, 2021-04-14



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor