

# Årsredovisning 2021

BRF STJÄRNHIMLEN

769626-6167



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STJÄRNHIMLEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Styrelsen för Brf Stjärnhimlen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 2021-01-29.

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 2021-05-05 - 2021-12-31

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Anton Sandgren Glaas	Ordförande	2022
Patrik Petersen	Ledamot	2022
Per-Einar Sjöberg	Ledamot	2022
Per Magnus Stål	Ledamot	2022
Sara Ghaemi Flores	Ledamot	2021-05-05 – 2021-09-01 (avgått)
Simon Persson	Suppleant	2022
Lars Sundelin	Suppleant	2022

Föreningsstämman beslutar om ledamöter för det kommande året. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Möten sker normalt ca en gång per månad om inte fler möten påkallas.

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

#### Revisor

Fredrik Åborg MT Revision AB Auktoriserad Revisor Från 2017

#### Valberedning

Valberedningen som valdes 2021-05-05 var Tommy Hjälml, Martin Turesson och Sofie Björklund (Avflyttad)

#### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bonea är numer en del av Nabo.

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 2021-05-05. 19 medlemmar närvarande digitalt och 17 lägenheter var representerade dvs. 17 röstande.

### **Ekonomi**

Styrelsen har under året omförhandlat ett av föreningens lån, ny långgivare är SBAB.

Föreningen har ett nytt klientmedelskonto hos Handelsbanken.

Vår ekonomiska förvaltare Bonea är numer en del av Nabo och vi har en ny portal där medlemmar hittar avier och information.

### **Förändringar i avtal**

CEMI har varit vår tekniska förvaltare sedan 2018, under hösten 2021 har styrelsen utvärderat alternativ för teknisk förvaltning och beslutat att anlita AT konsult AB för teknisk förvaltning samt Dygnet fastighetsjour för jourärenden.

#### 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 medlemmar har signerat fullmakt för avtalsskrivande och har skrivit avtal med föreningen ansvar för blomlådan när den väl är uppförd. Under 2021 har URW uppfört ljudplank mot foodcourten och ett tilläggsavtal har tecknats där URW friskrivits sitt åtagande om blomlådor och ansvaret för byggnationen ligger på föreningen.

#### 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 besiktning. 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.

Under 2021 har arbetet med kvarstående besiktningens anmärkningar fortsatt. Totalentreprenören PEAB har åtgärdat delar och fortsatta besiktningar har utförts och kommer att fortsätta även under 2022.

B.l.a. har schaktbottnar i radhusen fått godkända och vattentåliga lösningar. Det har även gjorts arbeten för att klara riktigt kalla utetemperaturer.

Föreningen har anlitat en smed för att förstärka dörrar och installera brytskydd mot Evenemangsgatan för att öka säkerheten och minska risken för obehöriga att ta sig in i fastigheten.

Golvård utfördes under hösten med behandling av golv i gemensamma utrymmen.

En OVK-besiktning har gjorts under året, anmärkningar kommer att åtgärdas under 2022.

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.

### ***Status tidigare fattade stämmobeslut***

#### **Rubrik för motion**

Ändring av stadgar för att möjliggöra uppsättning av markiser vid radhusen

#### **Beslut**

Godkänt på Stämman 2016

#### **Genomförande per 2021-12-31**

Flera medlemmar har skrivit avtal och installerat markiser på privata



(kräver avtal med föreningen)		delar av uteplatser
Byggnation av balkonger gällande bostäder om 145m <sup>2</sup>		3 medlemmar har slutfört byggnation med slutbevis från kommunen.
Bygga takterrasser på bostadsrätterna (kräver avtal med föreningen och bygglov från kommunen)	Godkänt på Stämman 2017	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. Frågan är bordlagt tills garantifrågan gällande trallen är klarlagd.
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	Motionen avslogs enhälligt på stämman 2021

### 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.

### 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 2021 är 47 600 kr (2022: 48 300 kr).



### Årsavgifter

Årsavgiften var för 2021: 548 kr/kvm.

Styrelsen beslutade att höja avgiften från och med 2022-03-01 med 2% p.g.a. inflation. Ingen annan höjning av avgiften är planerad.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 269	4 336	3 983	3 968
Resultat efter fin. poster	-1 513	-1 529	-2 112	-2 136
Soliditet, %	79	79	79	79
Yttre fond	923	923	923	661
Taxeringsvärde	216 000	216 000	216 000	158 000
Bostadsyta, kvm	7 229	7 229	7 229	7 229
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	548	499	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 785	9 861	9 915	9 969
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,15	-	-
Belåningsgrad	33%	33%	33%	46%

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad = Låneskuld/taxeringsvärde

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	231 328	-	-	231 328
Upplåtelseavgifter	48 432	-	-	48 432
Fond, yttre underhåll	923	-	-	923
Balanserat resultat	-5 105	-1 529	-	-6 634
Årets resultat	-1 529	1 529	-1 513	-1 513
<b>Eget kapital</b>	<b>274 049</b>	<b>0</b>	<b>-1 513</b>	<b>272 536</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 634
Årets resultat	-1 513
<b>Totalt</b>	<b>-8 147</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	362
Att från yttre fond i anspråk ta	-49
Balanseras i ny räkning	-8 460
	<b>-8 147</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 269	4 256
Rörelseintäkter		96	80
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 365</b>	<b>4 336</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 519	-2 314
Övriga externa kostnader	7	-155	-217
Personalkostnader	8	-191	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 329	-2 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 194</b>	<b>-5 045</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-829</b>	<b>-708</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-684	-821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-684</b>	<b>-821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 513</b>	<b>-1 529</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 513</b>	<b>-1 529</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	342 612	344 941
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>342 612</b>	<b>344 941</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>342 612</b>	<b>344 941</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	209	278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242</b>	<b>284</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 472	1 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 472</b>	<b>1 255</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 714</b>	<b>1 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>344 326</b>	<b>346 480</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		279 760	279 760
Fond för yttre underhåll		923	923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>280 683</b>	<b>280 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 634	-5 105
Årets resultat		-1 513	-1 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 147</b>	<b>-6 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>272 536</b>	<b>274 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	70 124	45 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 124</b>	<b>45 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	609	25 740
Leverantörsskulder		318	405
Övriga kortfristiga skulder		0	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	738	731
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 665</b>	<b>26 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 326</b>	<b>346 480</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stjärnhimlen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### **Förtydligande Noter**

På grund av byte av bokslutsverktyg kan vissa poster flyttats jämfört med föregående år, och därmed inte vara helt jämförbara.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
El moms	260	261
Fakturerade kostnader	96	0
PEAB efterbesiktning	0	80
Årsavgifter, bostäder	3 964	3 964
Övriga intäkter	45	31
<b>Summa</b>	<b>4 365</b>	<b>4 336</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	156	243
Brandskydd	53	66
Fastighetsskötsel	138	150
OVK	30	0
Snöskottning	2	6
Städning	16	0
<b>Summa</b>	<b>395</b>	<b>466</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Periodiskt underhåll	49	100
Reparationer	290	274
<b>Summa</b>	<b>339</b>	<b>373</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Elavgifter	102	0
Fastighetsel	456	356
Sophämtning	181	129
Uppvärmning	572	515
Vatten	125	127
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>1 127</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	52	46
KabelTV o Bredband	228	228
Övrigt	69	75
<b>Summa</b>	<b>350</b>	<b>349</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	-18	26
Kameral förvaltning	75	75
Mätningkostnad	30	30
Revisionsarvoden	30	35
Övriga förvaltningskostnader	38	52
<b>Summa</b>	<b>155</b>	<b>217</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	45	43
Styrelsearvoden	143	137
Övriga arvoden	3	3
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>183</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	684	821
<b>Summa</b>	<b>684</b>	<b>821</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	358 303	358 303
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>358 303</b>	<b>358 303</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 362	-11 032
Årets avskrivning	-2 329	-2 329
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 948</b>	<b>-13 362</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>342 612</b>	<b>344 941</b>
I utgående restvärde ingår mark med	78 000	78 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	141 000	141 000
Taxeringsvärde mark	75 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>216 000</b>	<b>216 000</b>

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	19	0
Försäkringspremier	4	57
Förvaltning	20	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165	221
<b>Summa</b>	<b>209</b>	<b>278</b>

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2027-04-23	1,27 %	9 792	9 921
Swedbank	2023-04-25	0,89 %	10 407	10 407
Swedbank	2025-04-25	1,02 %	25 350	25 480
SBAB	2024-05-15	0,53 %	25 185	25 479
<b>Summa</b>			<b>70 734</b>	<b>71 288</b>
Varav kortfristig del			609	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Avg-/hyresfordr ej reskontraf	-4	373
EI	110	0
Förutbetalda avgifter/hyror	332	0
Sociala avgifter	15	0
Uppvärmning	98	0
Utgiftsräntor	84	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103	358
<b>Summa</b>	<b>738</b>	<b>731</b>

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	77 800	77 800
<b>Summa</b>	<b>77 800</b>	<b>77 800</b>

#### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

CEMI har varit vår tekniska förvaltare sedan 2018. Under hösten 2021 har styrelsen utvärderat alternativ för teknisk förvaltning och beslutat att från och med 2022-01-01 anlita AT konsult AB för teknisk förvaltning samt Dygnet fastighetsjour för jourärenden.

Målning har utförts i trapphus och i soprum under vintern. Hörnskydd har monterats på särskilt utsatta hörn.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anton Sandgren Glaas  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Patrik Petersen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Einar Sjöberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Magnus Stål  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
MT Revision AB  
Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.04.2022 20:33

SENT BY OWNER:  
Christina Andersson · 20.04.2022 20:18

DOCUMENT ID:  
HylluR6TE5

ENVELOPE ID:  
SJxdAaTEq-HylluR6TE5

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2021 - Brf Stjärnhimlen.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON SANDGREN GLAAS anton@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:20 20.04.2022 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/05/1980) IP: 90.129.211.48
2. PER EINAR SJÖBERG per-einar@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:23 20.04.2022 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/03/1981) IP: 90.129.223.83
3. Patrik Petersen patrik@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:25 20.04.2022 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1982) IP: 78.69.123.247
4. Per Magnus Stål magnus@brfstjarnhimlen.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:26 20.04.2022 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/08/1972) IP: 87.249.165.143
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:33 20.04.2022 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/04/1971) IP: 80.72.11.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2022 20:35

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 20.04.2022 20:34

DOCUMENT ID:

rylFBM0aE5

ENVELOPE ID:

rJBMAaVc-rylFBM0aE5

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnhimlen revisionsberättelse 2021.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>FREDRIK ÅBORG</b> fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	20.04.2022 20:35 20.04.2022 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/04/1971) IP: 80.72.11.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed