

Årsredovisning
för
Brf Stjärnhimlen

769626-6167

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Handwritten signatures:
H D
P H A H
SS

Styrelsen för Brf Stjärnhimlen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2016-07-15. Ändring av stadgar kräver två stämmobeslut. Efter kommande stämma kommer uppdaterade stadgar att registreras.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Halland. 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.

MD
PA
AA
SS

Föreningens styrelse från årsstämma 2017-05-11- 2017-12-31

	Funktion	Period
Anders Melander	Ordförande	2017
Tommy Hjälms	Ledamot	2017
Saman Sharif	Ledamot	2017
Markus Dahlberg	Ledamot	2017
Peter Jämtbring	Ledamot	2017
Stefan Sahlin	Suppleant	2017
Arli Mujkic	Suppleant	Aldrig deltagit, avgått
Irene Tysnäs	Suppleant	Några styrelsemöten, avgått

Föreningsstämman beslutar om ledamöter kommande året. Styrelsen har under verksamhetsåret efter årsstämman hållit 9 protokollförda sammanträden under 2017. Möten sker normal ca en gång per månad om inte fler möten påkallas.

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

Revisor

Fredrik Åborg MT Revision AB Ordinarie Från 2017

Valberedning

Valberedningen har bestått av Patrik Petersson, B 25 och Helen Thornberg, B 23

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Nordstaden har svarat för den tekniska förvaltningen. Från 2018 har Cemi tagit över 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 med 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

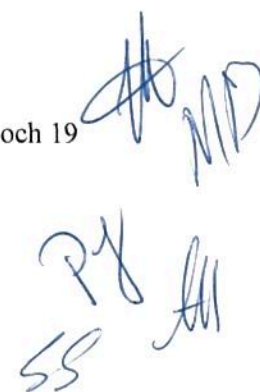
14 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-11. 19 röstande medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.



Föreningsaktiviteter under året

Arbete med att ta fram plan för utveckling av utomhusmiljö och gemensamma ytor har pågått i arbetsgrupper under året. Genomförande kan påbörjas efter att uppkomna frågor under 2-årsbesiktningen har hanterats med PEAB, förhoppningsvis under 2018.

Efter stämmobeslutet att godkänna balkonger och takterrasser på radhusen har en arbetsgrupp drivit arbetet vidare med godkännande av styrelsen under förutsättning att bygglov erhålles och att tillämpliga regler följs.

Avtal har tecknats mellan styrelsen och de 4 medlemmar som vill bygga och stå för kostnader för att ta fram bygglovshandlingar. Arbetsgruppen/medlemmarna har under 2018 lämnat in bygglovsansökning till Solna Stad.

Underhåll och underhållsplan

Under 2017 har PEAB gjort de sk. tvåårsbesiktningen. Åtgärdslistor har tagits fram och åtgärder har påbörjats. Dessa ska vara avslutade i april 2018.

Utfört underhåll

Under 2017 har föreningen bl a ordnat förbättrade cykelrum, mer förvaring i barnvagnsrummen, övervakningskameror i soprummen för att få bort grovsopor och skräp utanför behållare samt deltagit i samverkningmöten med våra grannföreningar för att gemensamt arbeta till förmån för fördelaktiga avtal samt ta del av- och bidra med erfarenheter.

Framtida underhåll

Under 2018 avser styrelsen att ta fram en underhållsplan för kommande år. Föreningen kommer även att utöka samt installera bricksystemet till våra soprum för att ytterligare få kontroll på miljön och skötseln av vårt avfall samt att endast föreningens medlemmar har tillträde dit.

Föreningen har även bytt teknisk förvaltare och fastighetskötare till Cemi och sänker därigenom de fasta kostnaderna ytterligare. Vi har nu direktavtal kring snöröjningen som ombesörjs av Tingvalla snöröjning.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 128 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 12 st överlåtelser under 2017.

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 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Den förste juli 2017 sänktes årsavgiften med 35%. Den nya årsavgiften blev 499 kr/kvm.

Årsavgifter 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 kan vara om föreningen blir indragna i rättsprocesser som vi inte kan förutse eller som är dyra.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 001	5 794	2 435	-
Resultat efter finansnetto	-837	451	452	-
Totalt eget kapital	279 826	280 663	274 562	-
Balansomslutning	353 464	359 375	363 287	434 364
Soliditet	79%	78%	76%	33%
Bokfört värde, byggnader och mark	351 930	354 260	356 589	-
Taxeringsv., byggnader och mark	158 000	158 000	-	-
Taxeringsvärde, byggnader	112 000	112 000	-	-
Årsavgift kr/kvm	633	767	-	-
Låneskuld	72 455	77 800	75 368	-
Låneskuld kr/kvm	10 023	10 762	10 426	-
Belåningsgrad	46%	49%	-	-
Amortering under året	5 345	-	-	-
Likvida medel	1 199	5 002	3 429	-
Likviditet	98%	437%	8%	-
Kassaflöde kr/kvm	241	385	-	-
Avsättning till underhållsfond/kvm	30	30	-	-

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 328 000	48 432 000	0	451 115	452 037
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			216 870	235 167	-452 037
Årets avsättning enl. UH-plan			216 870	-216 870	
Årets uttag motsv. per. UH			-247 538	247 538	
Årets resultat					-836 689
Belopp vid årets utgång	231 328 000	48 432 000	186 202	716 950	-836 689

Handwritten signatures and initials: PJ, SS, MP, AH, AI.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:


Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	686 282
Avsättning till underhållsfond	-216 870
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	247 538
Årets resultat	-836 689
Summa	-119 739

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-119 739
Summa	-119 739

Handwritten signatures and initials:
MD
RJ-LL
SS

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 001 405	5 793 904
Summa rörelseintäkter		5 001 405	5 793 904
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 452 804	-2 288 584
Övriga externa kostnader	4	-22 955	-19 371
Personalkostnader och arvoden	5	-239 342	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 329 667	-2 329 667
Summa rörelsekostnader		-5 044 768	-4 637 622
Rörelseresultat		-43 363	1 156 282
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-793 326	-705 167
Summa finansiella poster		-793 326	-705 167
Resultat efter finansiella poster		-836 689	451 115
Årets resultat		-836 689	451 115


PN All
SS

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

351 929 972

354 259 639

Summa materiella anläggningstillgångar

351 929 972

354 259 639

Summa anläggningstillgångar

351 929 972

354 259 639

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 282

27 763

Övriga fordringar

8

192 887

16 066

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

137 640

69 617

Summa kortfristiga fordringar

334 809

113 446

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 199 306

5 001 977

Summa kassa och bank

1 199 306

5 001 977

Summa omsättningstillgångar

1 534 115

5 115 423

SUMMA TILLGÅNGAR

353 464 087

359 375 062

MP
PJ
SS

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

279 760 000

279 760 000

Fond för yttre underhåll

186 202

0

Summa bundet eget kapital

279 946 202

279 760 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

716 950

451 115

Årets resultat

-836 689

452 037

Summa fritt eget kapital

-119 739

903 152

Summa eget kapital

279 826 463

280 663 152

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

72 065 980

77 540 672

Summa långfristiga skulder

72 065 980

77 540 672

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

388 992

259 328

Leverantörsskulder

354 801

163 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

827 851

748 478

Summa kortfristiga skulder

1 571 644

1 171 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

353 464 087

359 375 062



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 stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas från 2017 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 22 % 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.

SS #10 MD
RVA

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	4 574 331	5 544 635
Avgift, el	400 473	219 114
Överlåtelseavgift	3 360	12 208
Pantsättningsavgift	11 200	10 203
Andrahandsuthyrningsavgift	8 021	7 417
Övriga intäkter	4 020	327
	5 001 405	5 793 904

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	127 913	56 948
Periodiskt underhåll	247 538	0
El	430 802	404 733
Uppvärmning	586 724	577 040
Vatten & avlopp	118 633	129 202
Avfallshantering	100 240	93 272
Fastighetsförsäkring	37 973	37 965
TV/Bredband/Tele	222 462	208 549
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	164 396	373 475
Lokalvård	159 533	96 506
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	70 756	46 465
Förvaltningskostnader	70 254	100 000
Förbrukningsmaterial	9 497	102 992
Bankkostnader	5 101	1 740
Förbrukningsinventarier	21 329	21 811
Bevakningskostnader	-4 225	8 884
Driftsuppföljning	29 520	0
Överlåtelseavgift	3 360	0
Pantsättningsavgift	11 200	0
Övriga kostnader	39 798	29 002
	2 452 804	2 288 584

Specificering av periodiskt underhåll

System för kameraövervakning	78 750	0
Elinstallationer, byte armaturer	168 788	0
	247 538	0

PJ
SS
AM

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	18 500	18 125
Övriga kostnader	4 455	1 246
	22 955	19 371

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2016	89 600	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2017	91 000	
Arvode valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	56 744	0
	239 342	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	793 326	705 167
	793 326	705 167

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 14 i Solna kommun.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
Ingående avskrivningar	-3 300 361	-970 694
Årets avskrivningar	-2 329 667	-2 329 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 630 028	-3 300 361
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	351 929 972	354 259 639
Taxeringsvärden byggnader	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	158 000 000	158 000 000

Värdeåret är 2015.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Utlägg för vidarefakturerings till boende	192 887	0
Fordran PEAB Bostad AB	0	16 066
	192 887	16 066

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	3 164	41 137
TV/Bredband/Tele	18 466	17 380
El-avgift boende, sept-dec	108 419	0
Övriga	7 591	11 100
	137 640	69 617

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, transaktionskonto	1 199 306	5 001 977
	1 199 306	5 001 977

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2857493080	0,98	2019-04-25	25 868 168	25 933 000
Swedbank Hypotek AB, 2857493130	1,10	2020-04-24	10 310 194	25 933 000
Swedbank Hypotek AB, 2857493148	1,42	2021-04-23	25 869 168	25 934 000
Swedbank Hypotek AB, 2858920149	0,62	3-mån rörligt	10 407 442	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-388 992	-259 328
			72 065 980	77 540 672

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 67,5 mkr.

SS
PK
NO

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	77 800 000	77 800 000
varav i eget förvar	0	0
	77 800 000	77 800 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

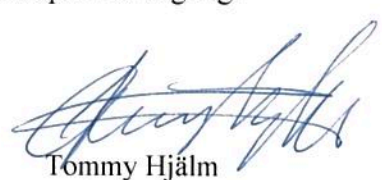
	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	347 809	392 184
Revisionskostnad	18 500	18 125
Arvoden och sociala avgifter	121 590	0
Räntekostnad	139 949	140 005
El	43 634	85 963
Värme	85 752	78 694
Snöröjning	0	21 553
Övriga	70 617	11 954
	827 851	748 478


Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

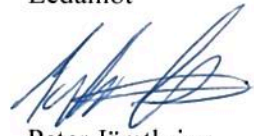
Solna 2018-04-12


Anders Melander
Ordförande


Tommy Hjälms
Ledamot

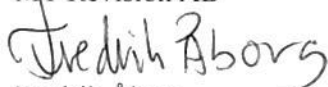

Saman Sharif
Ledamot


Markus Dahlberg
Ledamot


Peter Jämtbring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-12

MT Revision AB



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen

Org.nr 769626-6167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april år 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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

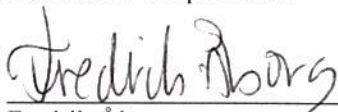
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 12 april 2018



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor