

Styrelsen för Brf Stjärnhimlen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

# 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.

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 2018-04-26 - 2018-12-31

	<b>Funktion</b>	<b>Period</b>
Anders Melander	Ordförande	2018
Helena Petersen (f.d. Johnsson)	Ledamot	2018
Saman Sharif	Ledamot	2018
Susanne Blockert	Ledamot	2018
Peter Jemtbring	Ledamot	Ett par styrelsemöten, avgått
Stefan Sahlin	Suppleant	2018
Ehsan Rashidi	Suppleant	Flertal styrelsemöten, avgått

Föreningsstämman beslutar om ledamöter kommande året. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 med nya styrelsen, 11 under 2018 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

Ordinarie

Från 2017

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Patrik Petersen, B 25 och Mattias Oscarsson, B 21

### **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 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 2018-04-26. 18 medlemmar närvarande och 14 lägenheter var representerade dvs. 14 röstande.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Arbete med att ta fram plan för utveckling av utomhusmiljö och gemensamma ytor har inte drivits under året, trots stämmobeslut om detta. Styrelsen behöver engagerade medlemmar som tar fram accepterade förslag.

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

Styrelsen har godkänt inglasningar av balkonger i hus A. Det är hittills 4 medlemmar som fått bygglov och satt upp inglasningar.

### **Underhåll och underhållsplan**

Under 2017 har PEAB gjort den sk. tvåårsbesiktningen. Åtgärdslistor har tagits fram och åtgärder har påbörjats. PEAB har inte slutfört alla åtgärder i åtgärdslistorna. Styrelsen driver på för att detta ska slutföras. Extern juristhjälp anlitas för att stärka påtryckningen för att göra klart.

### **Utfört underhåll**

Under 2018 har föreningen utökat bevakning med övervakningskameror i entréer för att få bättre insyn i vem och hur skräp och skador uppstår. Föreningen har tecknat avtal med Störningsjouren för att snabbt kunna få någon på plats vid nattliga störningar. Föreningen har fått Energideklaration dokumenterad för samtliga lägenheter. Föreningen har tecknat avtal med Brandsäkra om systematiskt brandskyddsarbete. Även skalskyddet har utökats i form av brytskydd till dörrar till cykelrum och trapphus.

### Framtida underhåll

Under 2018 har styrelsen tagit fram en underhållsplan för kommande år. Baserat på planen kommer avsättningarna för detta i redovisningen öka från 30 kr/kvm till 50 kr/kvm.

Föreningen har utökat användandet av vår tekniska förvaltare och fastighetskötare Cemi för att stötta styrelsen i leverantörskontakter och genomförande av mindre 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 21 st överlåtelse under 2018.

### 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%. Årsavgiften var för 2018 499 kr/kvm.

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. För ca en tredjedel av lånen ska räntan omförhandlas under 2019. Annat som kan höja kostnaderna kan vara om föreningen blir indragna i rättsprocesser som är dyra.

---

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 968	5 001	5 794	2 435	-
Resultat efter finansnetto	-2 136	-837	451	452	-
Totalt eget kapital	277 690	279 826	280 663	274 562	-
Balansomslutning	350 959	353 464	359 375	363 287	434 364
Soliditet	79%	79%	78%	76%	33%
Bokfört värde, byggnader och mark	349 600	351 930	354 260	356 589	-
Taxeringsv., byggnader och mark	158 000	158 000	158 000	-	-
Taxeringsvärde, byggnader	112 000	112 000	112 000	-	-
Årsavgift kr/kvm	499	633	767	-	-

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Låneskuld	72 066	72 455	77 800	75 368	-
Låneskuld kr/kvm	9 969	10 023	10 762	10 426	-
Belåningsgrad	46%	46%	49%	-	-
Amortering under året	389	5 345	-	-	-
Likvida medel	1 204	1 199	5 002	3 429	-
Likviditet	85%	98%	437%	8%	-
Kassaflöde kr/kvm	58	241	385	-	-
Avsättning till underhållsfond/kvm	50	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

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	231 328 000	48 432 000	186 202	716 950	-836 689
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-836 689	836 689
Årets avsättning enl. UH-plan			362 000	-362 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-228 701	228 701	
Årets resultat					-2 136 201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>231 328 000</b>	<b>48 432 000</b>	<b>319 501</b>	<b>-253 038</b>	<b>-2 136 201</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-119 739
Avsättning till underhållsfond	-362 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	228 701
Årets resultat	-2 136 201
<b>Summa</b>	<b>-2 389 239</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 389 239
<b>Summa</b>	<b>-2 389 239</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 967 564	5 001 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 967 564</b>	<b>5 001 405</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 755 024	-2 452 804
Övriga externa kostnader	4	-29 652	-22 955
Personalkostnader och arvoden	5	-178 758	-239 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 329 668	-2 329 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 293 102</b>	<b>-5 044 768</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 325 538</b>	<b>-43 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-810 663	-793 326
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-810 663</b>	<b>-793 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 136 201</b>	<b>-836 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 136 201</b>	<b>-836 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	349 600 304	351 929 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>349 600 304</b>	<b>351 929 972</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>349 600 304</b>	<b>351 929 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 389	4 282
Övriga fordringar	8	15 438	192 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	129 549	137 640
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 376</b>	<b>334 809</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 204 009	1 199 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 204 009</b>	<b>1 199 306</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 358 385</b>	<b>1 534 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>350 958 689</b>	<b>353 464 087</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		279 760 000	279 760 000
Fond för yttre underhåll		319 501	186 202
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>280 079 501</b>	<b>279 946 202</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-253 038	716 950
Årets resultat		-2 136 201	-836 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 389 239</b>	<b>-119 739</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>277 690 262</b>	<b>279 826 463</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	71 676 988	72 065 980
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 676 988</b>	<b>72 065 980</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	388 992	388 992
Leverantörsskulder		368 872	354 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	833 575	827 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 591 439</b>	<b>1 571 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>350 958 689</b>	<b>353 464 087</b>

## 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 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 604 018	4 574 331
Avgift, el	299 191	400 473
Överlåtelseavgift	19 244	3 360
Pantsättningsavgift	16 275	11 200
Andrahandsuthyrningsavgift	2 459	8 021
Övriga intäkter	26 377	4 020
	<b>3 967 564</b>	<b>5 001 405</b>

## Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	213 559	127 913
Periodiskt underhåll	228 701	247 538
El	525 442	430 802
Uppvärmning	563 587	586 724
Vatten & avlopp	120 937	118 633
Avfallshantering	107 699	100 240
Fastighetsförsäkring	39 713	37 973
TV/Bredband/Tele	225 834	222 462
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	80 419	164 396
Lokalvård	140 351	159 533
Snörenhållning	98 379	70 756
Fastighetsjour	12 531	8 515
Förvaltningskostnader	72 043	70 254
Förbrukningsmaterial	0	9 497
Bankkostnader	4 830	5 101
Förbrukningsinventarier	6 880	21 329
Bevakningskostnader	0	-4 225
Driftsuppföljning	29 520	29 520
Överlåtelseavgift	19 337	3 360
Pantsättningsavgift	16 128	11 200
Underhållsplan	93 320	0
Brandskydd	58 587	1 332
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	51 406	0
Övriga kostnader	45 821	29 951
	<b>2 755 024</b>	<b>2 452 804</b>

**Specifisering av periodiskt underhåll**

System för kameraövervakning	48 309	78 750
Einstallationer, byte armaturer	0	168 788
Konstruktionsberäkningar	21 750	0
Kortläsare	76 931	0
Cykelkrokar	41 595	0
Skalskyddsörrar	40 116	0
	<b>228 701</b>	<b>247 538</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionskostnad	21 875	18 500
Övriga kostnader	7 777	4 455
	<b>29 652</b>	<b>22 955</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2016	0	89 600
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2017	0	91 000
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2018	134 500	0
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	42 260	56 744
	<b>178 758</b>	<b>239 342</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	810 663	793 326
	<b>810 663</b>	<b>793 326</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 14 i Solna kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 560 000	279 560 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>279 560 000</b>	<b>279 560 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 630 028	-3 300 361
Årets avskrivningar	-2 329 668	-2 329 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 959 696</b>	<b>-5 630 028</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	78 000 000	78 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>349 600 304</b>	<b>351 929 972</b>
Taxeringsvärden byggnader	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>158 000 000</b>	<b>158 000 000</b>

Värdeåret är 2015.

## Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Utlägg för vidarefakturering till boende	15 438	192 887
	<b>15 438</b>	<b>192 887</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	3 323	3 164
TV/Bredband/Tele	18 829	18 466
El-avgift boende, sept-dec	100 076	108 419
Övriga	7 321	7 591
	<b>129 549</b>	<b>137 640</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	1 204 009	1 199 306
	<b>1 204 009</b>	<b>1 199 306</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2857493080	0,98	2019-04-25	25 738 504	25 868 168
Swedbank Hypotek AB, 2857493130	1,10	2020-04-24	10 180 530	10 310 194
Swedbank Hypotek AB, 2857493148	1,42	2021-04-23	25 739 504	25 869 168
Swedbank Hypotek AB, 2858920149	0,67	3-mån rörligt	10 407 442	10 407 442
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-388 992	-388 992
			<b>71 676 988</b>	<b>72 065 980</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 70,1 mkr.

### Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	77 800 000	77 800 000
varav i eget förvar	0	0
	<b>77 800 000</b>	<b>77 800 000</b>

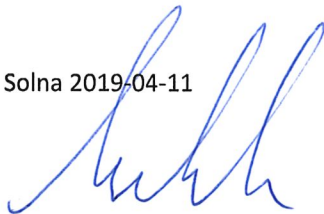
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	317 099	347 809
Revisionskostnad	20 500	18 500
Arvoden och sociala avgifter	185 329	121 590
Räntekostnad	140 134	139 949
El	54 217	43 634
Värme	83 431	85 752
Övriga	32 865	70 617
	<b>833 575</b>	<b>827 851</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentligheter har skett efter räkenskapsårets utgång.

Solna 2019-04-11



Anders Melander  
Ordförande



Helena Petersen  
Ledamot



Saman Sharif  
Ledamot



Susanne Blockert  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04 - 18  
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 2018.

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 2018-12-31 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 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, förfälskning, 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 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2019-04-18



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor