



Årsredovisning 2019

Brf Stjärnhusen Stockholm

Org.nr 769606-6930

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Sjöbjörnsvägen 16 nb, 117 67 STOCKHOLM
info@stjarnhusen.info
www.stjarnhusen.info

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 – 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter, Akterspegeln 20 och 23 i Stockholms kommun förvärvades 2005-11-01.

Föreningens fastigheter består av 7 flerbostadshus på adress Sjöbjörnsvägen 4-52. Fastigheterna byggdes 1946 och har värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 887 kvm, varav 12 963 kvm utgör lägenhetsyta och 924 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, varav några är att betrakta som gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning
12 st 1 rum och kök
192 st 2 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 212 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt, dessutom upplåter föreningen 3 lokaler som bostadsrättslokal.

Föreningen har 10 lokaler varav 9 är upplåtna med hyresrätt. En lokal är outhyrd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:
Värderingsföretag 198 kvm
Hobbyverksamhet och förråd 390 kvm
Bostadsrättslokaler 191 kvm

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rörstambyte	2001-2002
Elstambyte	2001-2002
Ventilationssystem	2007
Utvändig fönstermålning	2010-2011
Trädgårdsrenovering	2012
Byte av utomhusbelysning	2014-2015
OVK-besiktning	2014-2015
Installation av nya entréportar samt montage av kodlås.	2017
Utbyte av rökluckorna överst i trapphusen i samtliga portar samt montage av nya stegar för säkrare tillträde till fläktar, vindar och tak.	2017
Belysning i trapphus	2018
Renovering av liggande stammar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-13 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrättslägenheter i föreningen uppgår till 212 st. Ny upplåtna **bostadsrättslägenheter** under året är 2 st.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 315. Under året har 29 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Hammarson	ledamot/ordf.
Anna Brandi	ledamot/sekr.
Birgitta Roupe	ledamot
Martin Wier	ledamot
Andrea Lindehammar	ledamot
Amanda Svanborg	ledamot
Mathias Thorén	ledamot
Per-Ola Skrifvare	suppleant
Helena Löfgren	suppleant
Anja Vanhatalo	suppleant

Till **revisor** har Jan-Ove Brandt, KPMG Revisionsbyrå valts samt Johan Ekman som förtroendevald intern revisor.

Valberedningen består av Davood Behamin, Ramin Rahmani och Moa Blomqvist.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st.

Händelser under räkenskapsåret

Nya upplåtelse

Föreningen har under året ombildat två tidigare hyreslägenheter till bostadsrätter. Båda dessa har genomgått renovering och såldes under första halvåret 2019.

Byte av avtalsentreprenör

Nytt avtal gällande bevakning och snöskottning av marken har tecknats med Svea Park AB. Detta med start hösten 2019.

Gästlägenheten

Gästlägenheten som stängdes tillfälligt föregående år renoverades och öppnades igen till påsken 2019. Under året har den varit mycket populär.

Avloppsledningar

Arbetet med bytet av avloppsledningarna i mark och under källargolv har utförts under första halvan av 2019 med målet att under 2019 komma tillrätta med samtliga avloppsproblem i det sammanhängande huset port 16-52. Spill- och dagvattenledningar har grävts upp och bytts i port 22, 24, 30, 32, 40, 42

och 50. I port 28 och 44 relinades befintliga avlopp. Arbetet med byte av värme- och vatten- samt avloppsledningar från port 30 till port 4 och 6 avslutades. Avetablering av verksamheten skedde i juni. Föreningens kanske mest kostsamma investering hittills har därmed avslutats. Återstående arbeten, som planeras att påbörjas under första delen av 2020 är de resterande punkthusen port 4, 8 och 10.

Hemsida

Föreningen fick en ny uppdaterad hemsida under september. Översyn av materialet har gjorts och tanken är att uppdatera den bättre i framtiden för att vara plattformen där mest aktuell information alltid finns att tillgå.

Fuktskador

Föreningen har under 2019 drabbats av två större vattenläckor. I september renoverades en läckande stam i port 38 som drabbat vår lokalhyresgäst Densia. I december upptäcktes att inkommande vatten till port 10, 12 och 14 var trasigt under mark. Detta fick grävas upp och vattenröret lagas.

Taken

Takomläggning enligt underhållsplan har utförts under hela 2019. Arbeten involverade även tilläggsisolering samt att montera snörasskydd och tillräcklig säkerhetsutrustning för att kunna gå på taken. Arbetet besiktigades och avslutades i december 2019. På grund av brister i den takrenovering som gjordes under 2014 i port 12 lades även detta tak om.

Energibesparande åtgärder

Styrelsen har påbörjat en utredning över hur vi ska kunna sänka våra energikostnader genom energibesparande åtgärder. Som första åtgärd har punkthusens tak tilläggsisolerats i samband med takomläggningen.

Översyn av föreningens löpande kostnader

En översyn av flera av föreningens löpande kostnader har gjorts under 2019. Som en följd av det har ett städavtal sagts upp mot ett billigare samt gruppanslutning till bredband har förhandlats om för att sänka föreningens kostnader.

Standard för säkerhetsdörrar i trapphus

Styrelsen tog under året fram en standard för våra dörrars utseende i trapphuset och i samband med det även ett erbjudande för medlemmar som saknade säkerhetsdörr att köpa en.

Renovering av hyresrätter påbörjad

Under året har styrelsen gjort en översyn av samtliga kvarvarande hyresrätter och upprättat en underhållsplan där behov finns.

Barnvagnsparkering

Under året inreddes tre före detta sopnedkastum bredvid entrédörrarna som utrymme för barnvagnsparkering, för att komma tillrätta med problem med att barnvagnar, mot rådande brandregler, förvaras i trapphus. Om resultatet är positivt planeras fler gamla sopnedkastum att anpassas för detta.

Inventering och renovering av lokaler

Föreningen har börjat att inventera lokaler som hyrs ut. Under året har en lokal sagts upp och renoverats i port 26. Under 2020 började föreningen att hyra ut lokalen igen till medlemmar i föreningen.

Resultatanalys

Föreningens resultat för år 2019 är - 872 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 1 807 Kkr. Förändringen beror främst på minskade driftskostnader mellan åren där reparations- och underhållsposten för 2018 var högre än normalt. Højningen av parkeringsplatsernas avgifter under 2018 har även det påverkat intäkterna positivt under 2019 vilket höjer resultatet.

En av föreningens största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under 2019 minskat med 59 Kkr jämfört med året innan. Fjärrvärmekostnaden är starkt väderberoende och styrs i första hand av hur kalla vintrarna blir och är därför svår att påverka. Under året har däremot tilläggsisolering av punkthusens tak utförts som en första åtgärd för föreningen att sänka sina uppvärmningskostnader och förhoppningen är att fjärrvärmekostnaden därmed permanent ska minska något.

Snöröjning och sandning har kostat mer under 2019, vilket beror på en is- och snörik vinter i början av 2019 samt ett för föreningen dåligt bevakningsavtal för både tak- och markröjning som styrelsen därmed valde att säga upp i år för att hitta en billigare lösning.

Räntekostnaderna har ökat med 38 Kkr jämfört med 2018. Detta beror i första hand på att

föreningen tagit upp ett extra lån på 5 Mkr för att slutföra takomläggning under 2019. Generellt har räntekostnaderna minskat för föreningen då bundna höga räntor har förhandlats om till lägre räntor när de har löpt ut. Under 2019 har 22,5 Mkr förhandlats om från en tidigare bunden räntesats på 1,69 % till en nu bunden räntesats på 0,89 % på 5 år. Detta kommer att ge föreningen sänkta räntekostnader under nästkommande 5 år.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1,8 Mkr.

Arbetena som påbörjades redan 2018 med nya dag- och spillvattenledningar samt nya tak har inneburit betydande investeringar för föreningen under 2019, totalt ca 20 Mkr. Som framgår redan i årsredovisningen för 2018 har avloppsarbetena varit betydligt mer omfattande än vad styrelsen först planerade. Föreningen har samtidigt haft tur med att tre hyresrätter återfåts och kunnat säljas vilket inbringat likvida medel under 2019. Föreningen har också haft mycket pengar sparade sedan tidigare. När så dessa för föreningen hittills mest omfattande investeringar skulle betalas fanns näst intill tillräckliga medel, endast ett extra lån på 5 Mkr fick föreningen uppta under 2019. Eftersom föreningen redan 2017 amorterade 10 Mkr är föreningens långsiktiga ekonomi fortsatt god med en nettolåneminskning på 5 Mkr sett från 2017 till 2019.

Uppgradering av taken på samtliga hus var en investering på 10 Mkr och nya avloppsstammar på större delen av föreningens fastigheter en investering på ungefär lika mycket.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga avgiftshøjningar är planerade. Flera löpande kostnader har förhandlats om under 2019 för att få ner dessa. Just nu täcker intäkterna från avgifter och hyror, med god marginal, föreningens löpande kostnader. På grund av att föreningen däremot utnyttjat en stor del av sina sparade medel finns inget utrymme för amortering i dagsläget men på några års sikt när fler energibesparande åtgärder utförts, kan detta komma att bli aktuellt.

Investeringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>Kkr</i>
Nya avlopp, inomhusarbeten	10 000
Isolering och omläggning av yttertak	10 000

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Under 2020 har styrelsen tagit beslut att renovera ytterligare 12 balkonger (0,8 Mkr) samt att slutföra investeringen av avloppsarbeten invändigt i punkthusen (1 Mkr). Båda dessa utgifter kommer att täckas av föreningen löpande inbetalningar.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad/Kkr.</i>
Sista bytet av avlopp	2020	1 000
Balkongrenovering	2020	800
Renovering trapphus	2021	2 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 304 053	25 502 674	3 785 919	-16 442 239	-1 807 161	181 343 246
Inbetalda insatser	2 324 346					2 324 346
Inbetalda upplåtelseavgifter		8 845 654				8 845 654
Resultatdisp enl stämma:						
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 807 161	1 807 161	
Årets avsättning till yttre fond			712 353	-712 353		
Årets resultat					-871 990	-871 990
Belopp vid årets utgång	172 628 399	34 348 328	4 498 272	-18 961 752	-871 990	191 641 256

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	11 779	11 583	11 365	11 352	11 348
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-871	-1 807	-1 950	-1 366	-2 262
Soliditet, %	64,6	63,9	64,8	62	62
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	755	755	771	776
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 249	7 959	7 996	8 872	8 982
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,46	1,00	1,43	1,68	2,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,0	35,3	35,1	38,7	38,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 961 753
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-1 031 199
Årets resultat	-871 990
	<hr/>
	-20 864 942
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-20 864 942
	<hr/>
	-20 864 942

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 393 272	11 339 829
Övriga rörelseintäkter		386 050	243 320
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 779 322	11 583 149
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 191 830	-8 173 731
Övriga externa kostnader	4	-661 646	-521 980
Personalkostnader	5	-323 426	-292 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 030 702	-2 990 980
Summa rörelsens kostnader		-11 207 604	-11 979 443
Rörelseresultat		571 718	-396 294
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 856	9 277
Räntekostnader		-1 458 564	-1 420 144
Summa finansiella poster		-1 443 708	-1 410 867
Resultat efter finansiella poster		-871 990	-1 807 161
Årets resultat		-871 990	-1 807 161

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	292 964 184	276 117 214
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	267 797	274 081
Pågående nyanläggningar		0	5 688 030
Summa materiella anläggningstillgångar		293 231 981	282 079 325
Summa anläggningstillgångar		293 231 981	282 079 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 150	8 820
Övriga fordringar		16 434	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	231 706	254 222
Summa kortfristiga fordringar		252 290	263 210
Kassa och bank		3 297 417	1 471 750
Summa omsättningstillgångar		3 549 707	1 734 960
SUMMA TILLGÅNGAR		296 781 688	283 814 285

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	206 976 727	195 806 727
Yttre fond	4 498 272	3 785 919
Summa bundet eget kapital	211 474 999	199 592 646

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-18 961 753	-16 442 239
Årets resultat	-871 990	-1 807 161
Summa fritt eget kapital	-19 833 743	-18 249 400

Summa eget kapital

191 641 256 **181 343 246**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	102 500 000	97 500 000
Summa långfristiga skulder	102 500 000	97 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	839 340	2 097 522
Aktuell skatteskuld	5 191	20 783
Övriga skulder	123 686	626 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 672 215	2 226 438
Summa kortfristiga skulder	2 640 432	4 971 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

296 781 688 **283 814 285**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 718	-396 294
Avskrivningar	3 030 702	2 990 980
Erhållen ränta mm	14 856	9 277
Erlagd ränta	<u>-1 458 564</u>	<u>-1 420 144</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 158 712	1 183 819
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 670	-1 320
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 250	-30 173
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 258 182	985 160
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-1 072 425</u>	<u>1 922 163</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-160 975	4 059 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-19 846 562	-1 285 188
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-24 826	-288 590
Pågående ombyggnad	<u>5 688 030</u>	<u>-5 688 030</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 183 358	-7 261 808
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 324 346	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	8 845 654	0
Upptagna långfristiga lån	<u>5 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 170 000	0
Förändring av likvida medel	1 825 667	-3 202 159
Likvida medel vid årets början	<u>1 471 750</u>	<u>4 673 909</u>
Likvida medel vid årets slut	3 297 417	1 471 750

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, koponentuppdelat 1,03-7,78 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	9 349 659	9 251 690
	Årsavgifter lokaler	144 264	144 264
	Hyresintäkter bostäder	751 860	922 282
	Hyresintäkter lokaler	469 153	461 735
	Hyresintäkter p-platser	562 024	488 244
	Överlåtelseavgifter	33 373	19 346
	Pantsättningsavgifter	18 459	10 920
	Övriga intäkter	64 480	41 348
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 393 272	11 339 829

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	227 331	222 000
	Städ	296 707	334 802
	Snöröjning och sandning	299 996	155 740
	Yttre skötsel	412 706	372 998
	Fastighetsförsäkring	106 691	104 472
	Teknisk förvaltning	48 098	46 206
	Reparationer och underhåll	1 710 287	3 006 848
	Fjärrvärme	2 303 688	2 362 413
	Fastighetsel	233 895	246 271
	Vatten	282 614	266 457
	Sophämtning	361 057	219 509
	Bredband/stadsnät	318 011	318 444
	Kabel-TV	48 939	50 643
	Fastighetsskatt/avgift	333 024	329 988
	Övriga driftkostnader	<u>208 786</u>	<u>136 940</u>
	Summa driftkostnader	7 191 830	8 173 731
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	264 901	219 184
	Revisionsarvode	15 213	13 489
	Konsultarvoden	182 417	57 693
	Juridisk rådgivning	60 774	98 720
	Övriga försäljningskostnader	91 800	1 500
	Medlems och styrelseomkostnader	15 825	31 005
	Bankkostnader	7 249	6 760
	Inkassokostnader	1 739	12 741
	Kundförluster	0	1 037
	Övriga administrations kostnader	<u>21 728</u>	<u>79 851</u>
	Summa övriga externa kostnader	661 646	521 980
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	254 600	230 599
	Sociala kostnader	<u>68 826</u>	<u>62 153</u>
	Summa personalkostnader	323 426	292 752

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 239 499	299 239 499
	Årets anskaffningar	19 846 562	0
	Balkonger	1 285 188	1 285 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 371 249	300 524 687
	Ingående avskrivningar	-24 407 473	-21 431 002
	Årets avskrivningar	-2 999 592	-2 976 471
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 407 065	-24 407 473
	Utgående redovisat värde	292 964 184	276 117 214
	Redovisat värde byggnader	184 304 140	167 259 314
	Redovisat värde markanläggningar	1 581 851	1 779 707
	Redovisat värde mark	107 078 193	107 078 193
	Summa redovisat värde	292 964 184	276 117 214
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	343 733 000	237 451 000
	varav byggnader:	188 435 000	130 096 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	288 590	0
	Årets anskaffningar	24 826	288 590
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 416	288 590
	Ingående avskrivningar	-14 509	0
	Årets avskrivningar	-31 110	-14 509
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 619	-14 509
	Utgående redovisat värde	267 797	274 081
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	92 053	88 281
	Kabel-TV	12 919	12 718
	Bredband	79 395	79 611
	Övriga förutbetalda kostnader	47 339	73 612
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 706	254 222

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	102 500 000	97 500 000
	Summa långfristiga skulder	102 500 000	97 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2021-06-23	1,620		20 000 000
Swedbank Hypotek	2022-09-23	1,770		13 500 000
Swedbank Hypotek	2020-02-28	0,777		10 000 000
Swedbank Hypotek	2020-03-25	1,590		15 500 000
Swedbank Hypotek	2024-09-25	0,830		22 500 000
Swedbank Hypotek	2023-06-21	1,280		16 000 000
Swedbank Hypotek	2020-03-28	0,810		5 000 000
Summa			0	102 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				102 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	387 557	928 884
	Upplupna räntekostnader	107 594	189 163
	Upplupet revisionsarvode	15 000	13 500
	Övriga upplupna kostnader	1 162 064	1 094 891
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 672 215	2 226 438

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
	Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

NOTER

Stockholm 2020-05-04



Martin Hammarison
Ordförande



Mathias Thorén



Anna Brandi



Andrea Lindehammar



Birgitta Roupe



Martin Wier



Amanda Svanborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2020.

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Johan Ekman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhusen Stockholm, org. nr 769606-6930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 5 maj 2020

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Johan Ekman
Förtroendevald revisor