



# Årsredovisning 2020

Brf Stjärnhusen Stockholm  
Org.nr 769606-6930

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

**Kontaktinformation**  
Sjöbjörnsvägen 16 nb, 117 67 STOCKHOLM  
[info@stjarnhusen.info](mailto:info@stjarnhusen.info)  
[www.stjarnhusen.info](http://www.stjarnhusen.info)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.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
Nya avlopp, inomhusarbeten	2019
Isolering och omläggning av yttertak	2019

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

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets ingång till 315. Under året har 29 medlemmar tillkommit och 33 utträtt.

Medlemsantalet vid årets slut är 311. Under året har 18 överlåtelse skett.

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, 2020-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Hammarson	ledamot/ordf.
Mathias Thorén	ledamot/kassör
Martin Wier	ledamot/sekr.
Anna Brandt (t o m 31/3 -21)	ledamot
Birgitta Roupe	ledamot
Amanda Eklund	ledamot
Per-Ola Skrifvare	suppleant
Helena Löfgren	suppleant
Bo Pilo	suppleant

Till **revisor** har Jan-Ove Brandt, KPMG Revisionsbyrå valts samt Johan Ekman som förtroendevald intern revisor. KPMG har under året meddelat att de bytt huvudansvarig revisor till Katrine Elbra, eftersom Jan-Ove Brandt slutat sin anställning hos dem.

**Valberedningen** består av Davood Behamin, Anja Vanhatalo och Moa Blomqvist.

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

## Händelser under räkenskapsåret

### **Avloppsledning**

Arbetet med renovering av avloppsledningarna i mark och under källargolv har utförts under hela 2020 och slutligen helt avslutats. Spill- och dagvattenledningar har grävts upp och bytts invändigt i port 4, 8 och 10. I port 12 och 14 som är de sista portarna kvar för hela renoveringen, var liggande stammar under golv i gott skick på grund av tidigare utförda renoveringar innan föreningens bildande. Dag- och spillvattenledningar utomhus under mark mellan port 8, 10, 12, 16 och 22 visade sig vara i mycket dåligt skick och när avloppen invändigt var färdigrenoverade upptäcktes problem med avloppsläckage mot källarvägg i port 22 som blev akuta. Detta innebar att marken grävdes upp och att alla dessa

ledning byttes under resterande del av året. Föreningen har nu efter 2020 äntligen avslutat samtliga avloppsledningsarbeten och dag- och spillvattenledningar som pågått sedan 2018.

### **Balkongrenovering**

Under mars-juni renoverades balkongerna i port 32, 34 och 42 som en fortsättning på det arbete som påbörjades 2018. Samtliga balkonger kommer att renoveras men en plan för när resterande arbete utförs är inte påbörjat.

### **Vattenläcka**

Föreningen har under 2020 drabbats av en vattenläcka på huvudledningen nära port 38. Som tur var drabbades inga förråd av skador och läckan kunde lagas från insidan utan större problem.

### **Hyresrätter har renoverats**

Föregående år gjordes en översyn av samtliga hyresrätter som finns kvar i föreningen och visst arbete påbörjades. Under 2020 har arbetet med renovering av lägenheternas ytskikt efter behov utförts.

### **Barnvagnsparkeringar**

För att underlätta för barnvagnsparkeringar har alla portar där det varit möjligt i det sammanhängande huset fått sina gamla sopnedkastum bredvid entrédörrarna inredda till barnvagnsparkering. Det är endast ett fåtal portar som nu saknar barnvagnsparkering i direkt anslutning till entrén.

### **Inventering och renovering av lokaler**

Föreningen har under året sagt upp en lokalhyresgäst i port 48 och påbörjat renovering av den för att under nästa år erbjuda lokalen till medlemmar i föreningen.

### **Resultatanalys**

Föreningens resultat för år 2020 är en blygsam vinst på 86 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som redovisade en förlust på - 872 Kkr. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader mellan

åren och där föreningens löpande kostnader har setts över för att effektiviseras. Räntekostnaderna har minskat med 263 Kkr jämfört med 2019. Generellt har räntekostnaderna minskat för föreningen då bundna höga räntor har förhandlats om till lägre räntor när de har löpt ut. På grund av den oförutsett höga investering som krävdes för markarbetena under 2020 har ett nytt lån på 5 Mkr tagits upp. I resultatet för år 2020 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 1,1 Mkr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga avgiftshöjningar är planerade.

**Investeringar** i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nya avlopp, utomhusarbeten	6 600
Underhåll balkonger	900

**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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Renovering av trapphus	2021/2022	2 000
Renovering av fönster	2021	2 000
Byte av tvättmaskiner och bokningssystem	2021	500

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 628 399	34 348 328	4 498 272	-18 961 752	-871 990	191 641 257
Inbetalda insatser						
Inbetalda upplåtelseavgifter						
Resultatdisp enl stämma:						
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-871 990	871 990	
Årets avsättning till yttre fond			1 031 199	-1 031 199		
Årets resultat					86 034	86 034
Belopp vid årets utgång	172 628 399	34 348 328	5 529 471	-20 864 941	86 034	191 727 291

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	11 403	11 779	11 583	11 365	11 352
Resultat efter finansiella poster, Kkr	86	-871	-1 807	-1 950	-1 366
Soliditet, %	63,5	64,6	63,9	64,8	62
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	755	755	755	771
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 652	8 249	7 959	7 996	8 872
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,14	1,46	1,00	1,43	1,68
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,2	35,0	35,3	35,1	38,7

\* 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	-20 864 941
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-1 031 199
Årets resultat	86 034
	<hr/>
	-21 810 106
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-21 810 106
	<hr/>
	-21 810 106

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 386 914	11 393 272
Övriga rörelseintäkter		16 399	386 050
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>11 403 313</b>	<b>11 779 322</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 691 216	-7 191 830
Övriga externa kostnader	4	-482 311	-661 646
Personalkostnader	5	-293 507	-323 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 657 469	-3 030 702
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10 124 503</b>	<b>-11 207 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 278 810</b>	<b>571 718</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 773	14 856
Räntekostnader		-1 195 548	-1 458 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 192 775</b>	<b>-1 443 708</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>86 035</b>	<b>-871 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>86 035</b>	<b>-871 990</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	296 788 881	292 964 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	233 973	267 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 022 854</b>	<b>293 231 981</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>297 022 854</b>	<b>293 231 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		109 761	4 150
Övriga fordringar		41 046	16 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	240 584	231 706
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 391</b>	<b>252 290</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 370 155</b>	<b>3 297 417</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 761 546</b>	<b>3 549 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>301 784 400</b>	<b>296 781 688</b>

K



## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	206 976 727	206 976 727
Yttre fond	5 529 471	4 498 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>212 506 198</b>	<b>211 474 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-20 864 941	-18 961 753
Årets resultat	86 035	-871 990
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-20 778 906</b>	<b>-19 833 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>191 727 292</b>	<b>191 641 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	52 000 000	102 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 000 000</b>	<b>102 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	55 500 000	0
Leverantörsskulder	726 406	839 340
Aktuell skatteskuld	16 735	5 191
Övriga skulder	180 415	123 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 633 552	1 672 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>58 057 108</b>	<b>2 640 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>301 784 400</b>	<b>296 781 688</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 278 810	571 718
Avskrivningar	3 657 469	3 030 702
Erhållen ränta mm	2 773	14 856
Erlagd ränta	-1 195 548	-1 458 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 743 504</b>	<b>2 158 712</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-105 611	4 670
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-33 490	6 250
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-112 934	-1 258 182
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	29 610	-1 072 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 521 079</b>	<b>-160 975</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-7 448 342	-19 846 562
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-24 826
Pågående ombyggnad	0	5 688 030
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 448 342</b>	<b>-14 183 358</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	2 324 346
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	8 845 654
Upptagna långfristiga lån	5 000 000	5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 000 000</b>	<b>16 170 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>1 072 737</b>	<b>1 825 667</b>
Likvida medel vid årets början	3 297 418	1 471 750
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 370 155</b>	<b>3 297 417</b>

## 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### *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, komponentuppdelat	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 1 429 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

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	9 383 340	9 349 659
	Årsavgifter lokaler	144 264	144 264
	Hyresintäkter bostäder	747 560	751 860
	Hyresintäkter lokaler	461 941	469 153
	Hyresintäkter p-platser	566 284	562 024
	Överlåtelseavgifter	17 665	33 373
	Pantsättningsavgifter	16 403	18 459
	Övriga intäkter	49 456	64 480
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>11 386 913</b>	<b>11 393 272</b>
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	229 431	227 331
	Städ	279 056	296 707
	Snöröjning och sandning	12 404	299 996
	Yttre skötsel	339 146	412 706
	Vatten	363 567	282 614
	Teknisk förvaltning	43 411	48 098
	Reparationer och underhåll	986 361	1 710 287
	Fjärrvärme	2 150 788	2 303 688
	Fastighetsel	200 514	233 895
	Sophämtning	333 468	361 057
	Bredband/stadsnät	205 954	318 011
	Fastighetsförsäkring	115 354	106 691
	Fastighetsskatt/avgift	344 568	333 024
	Kabel-TV	52 006	48 939
	Övriga driftkostnader	35 188	208 786
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 691 216</b>	<b>7 191 830</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	224 175	264 901
	Revisionsarvode	13 987	15 213
	Konsultarvoden	155 559	182 417
	Juridisk rådgivning	47 907	60 774
	Övriga försäljningskostnader	0	91 800
	Medlems och styrelsekostnader	29 592	15 825
	Bankkostnader	6 373	7 249
	Inkassokostnader	1 277	1 739
	Övriga administrations kostnader	3 441	21 728
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>482 311</b>	<b>661 646</b>

## NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	230 599	254 600
	Sociala kostnader	62 908	68 826
	Summa personalkostnader	293 507	323 426

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	319 086 061	299 239 499
	Årets anskaffningar	7 448 342	19 846 562
	Balkonger	1 285 188	1 285 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 819 591	320 371 249
	Ingående avskrivningar	-27 407 065	-24 407 473
	Årets avskrivningar	-3 623 645	-2 999 592
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 030 710	-27 407 065
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>296 788 881</b>	<b>292 964 184</b>
	Redovisat värde byggnader	188 326 693	184 304 140
	Redovisat värde markanläggningar	1 383 995	1 581 851
	Redovisat värde mark	107 078 193	107 078 193
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>296 788 881</b>	<b>292 964 184</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	343 733 000 188 435 000	343 733 000 188 435 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	313 416	288 590
	Årets anskaffningar	0	24 826
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 416	313 416
	Årets avskrivningar	-33 824	-31 110
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 973</b>	<b>267 797</b>

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	116 122	92 053
	Kabel-TV	13 087	12 919
	Bredband	51 604	79 395
	Övriga förutbetalda kostnader	59 771	47 339
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>240 584</b>	<b>231 706</b>

*N*

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	52 000 000	0
	Amortering efter 5 år	0	102 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 000 000</b>	<b>102 500 000</b>

<u>Kreditgivare</u>	<u>Villkorsändring</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Amortering 2021</u>	<u>Skuld per 2020-12-31</u>
Swedbank Hypotek	2021-06-23	1,620	0	20 000 000
Swedbank Hypotek	2022-09-23	1,770	0	13 500 000
Swedbank Hypotek	rörlig 3 mån	0,425	0	10 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig 3 mån	0,421	0	15 500 000
Swedbank Hypotek	2024-09-25	0,830	0	22 500 000
Swedbank Hypotek	2023-06-21	1,280	0	16 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig 3 mån	0,420	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	rörlig 3 mån	0,449	0	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>107 500 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-55 500 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>52 000 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 040 021	987 557
	Upplupna räntekostnader	121 230	107 594
	Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader	457 301	562 064
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 633 552</b>	<b>1 672 215</b>

## NOTER

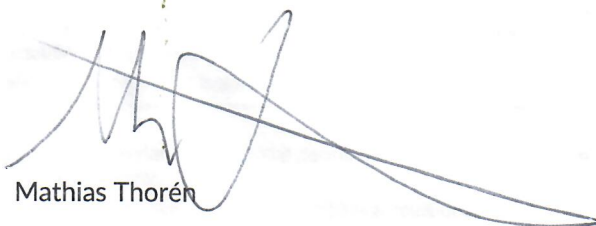
### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

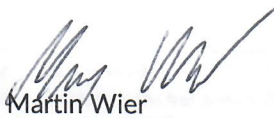
Stockholm 2021- 04 -13



Martin Hammarsson



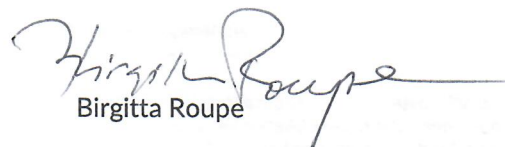
Mathias Thorén



Martin Wier



Amanda Svanborg



Birgitta Roupe


Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2021.

KPMG AB



Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor

Godkänd



Johan Ekman  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2021-06-01

KPMG AB



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Johan Ekman  
Förtroendevald revisor