

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-09-18.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nationalarenan 7 i Solna kommun, 3D-fastighet.

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.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa dessa.

Historia

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nationalarenan 7, 3D-fastighet, 2014-11-27.

Föreningen erhöll lagfart 2016-02-03. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-11-27.

Föreningens styrelse

	Funktion	Period
Mattias Bengtsson	Ordförande	2018-01-01 – 2018-12-31
Magnus Larsson	Vice Ordförande	2018-01-01 – 2018-06-13
Anlta Carlström	Ekonomiansvarig	2018-01-01 – 2018-12-31
Amanda Carlsson	Ledamot Vice ordförande	2018-01-01 – 2018-06-13 2018-06-14 – 2018-12-31
Robert Öberg	Ledamot	2018-01-01 – 2018-12-31
Jonas Song Zakrisson	Ledamot	2018-01-01 – 2018-12-31
Tahere Kaveh	Ledamot Suppleant	2018-01-01 – 2018-06-13 2018-06-14 – 2018-12-31
Jamal Khalil Nejad	Suppleant	2018-01-01 – 2018-12-31
Anders Nivstrand	Suppleant	2018-06-14 – 2018-09-13

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit sex protokolförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision i Sverige AB – Danlei Yousif.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kajsa Lisa Wallin (sammankallande) och Magnus Larsson.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Nordstaden Stockholm AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalarenan 7 är en 3D-fastighet. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två flerbostadshus och 28 radhus med tillsammans 68 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 6 559 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

40 stycken 2 rum och kök
14 stycken 4 rum och kök
14 stycken 5 rum och kök

204

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-12. 18 av föreningens 68 lägenheter representerades.

Underhåll och underhållsplan

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt förenings stadgar om minst 30 kr/kvm bostadsyta.

Den så kallade 2-årsbesiktningen utfördes under 2017 i enlighet med den av Peab Bostad AB utfärdade garantin. Under våren 2018 genomförde Peab åtgärder i enlighet med besiktningsprotokollet. Dock finns fortfarande ett mindre antal åtgärder som ännu inte är färdigutredda och/eller åtgärdade. Garantitiden löper i fem år.

Utfört underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte vidtagits. Dock har smärre fel och brister successivt åtgärdats.

Investeringar

I syfte att höja säkerheten och förenkla för de boende har ett elektroniskt system med porttelefon, postlådor och hantering av Informationsgivning till medlemmarna installerats under hösten 2018. I samband med detta kommer ytskikten i portarna att renoveras.

Styrelsen har i enlighet med beslutet vid stämman 2018 fortsatt utrett frågan om installation av solceller. På grund av osäkerhet kring det offentliga stödets framtida utformning för en sådan investering, har dock inget beslut om att gå vidare fattats.

Belysningen i trapphusen kommer under våren 2019 att konverteras till led-lampor.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut 2018 var antalet medlemmar 111. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 10 överlåtelser under 2018.

Årsavgifter

Styrelsen har för närvarande inga planer på att justera avgiften. Styrelsen noterar dock att årsavgiften är känslig för räntekostnaden på förenings lån. Styrelsen bedömer dock att räntorna kommer att vara fortsatt låga under 2019.

För närvarande ingår vatten, värme och bredband (inklusive ett grundutbud av TV-kanaler) i årsavgiften. El debiteras av föreningen efter förbrukning.

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 2019 är 46 500 kr.

ry

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om Inget annat anges</i>	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 583	4 120	5 290
Årets resultat	-1495	-804	537
Totalt eget kapital	264 498	265 993	266 797
Balansomslutning	334 735	336 499	338 466
Soliditet	79,0%	79,0%	78,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	330 485	332 222	334 541
Taxeringsv., byggnader och mark	307 000	307 000	307 000
Taxeringsvärde, byggnader	214 000	214 000	214 000
Årsavgift kr/kvm	499	567	764
Låneskuld	69 432	69 784	70 136
Låneskuld kr/kvm	10 586	10 639	10 693
Belåningsgrad	22,6%	22,7%	22,8%
Amortering under året	352	352	352
Medelränta	0,98%	1,02%	1,01%
Likvida medel	4 138	4 052	2 819
Likviditet	18%	18%	208%
Kassaflöde, kr/kvm	111	221	420
Avsättning yttre fond, kr/kvm	60	30	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

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

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 770 000	69 490 000	360 682	176 569	-803 887
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-803 887	803 887
Fond för yttre underhåll			393 540	-393 540	
Årets resultat					-1 495 494
Belopp vid årets utgång	196 770 000	69 490 000	754 222	-1 020 858	-1 495 494

12/20

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-627 318
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-393 540
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	0
Årets resultat	-1 495 494
Summa	-2 516 352

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 516 352
Summa	-2 516 352

r.p

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 582 679	4 120 275
Summa rörelseintäkter		3 582 679	4 120 275
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 073 416	-1 900 469
Övriga externa kostnader	4	-22 550	-21 462
Personalkostnader och arvoden	5	-73 749	-70 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 222 880	-2 218 833
Summa rörelsekostnader		-4 392 595	-4 211 415
Rörelseresultat		-809 916	-91 140
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-685 578	-712 748
Summa finansiella poster		-685 578	-712 748
Resultat efter finansiella poster		-1 495 494	-803 888
Årets resultat		-1 495 494	-803 888

n.p

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	330 485 056	332 222 334
--------------------	---	-------------	-------------

Summa materiella anläggningstillgångar		330 485 056	332 222 334
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		330 485 056	332 222 334
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		1 863	2 867
--------------------------------------	--	-------	-------

Övriga fordringar		0	1 863
-------------------	--	---	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	110 647	220 126
--	---	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		112 510	224 856
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank	9	4 137 702	4 052 228
----------------	---	-----------	-----------

Summa kassa och bank		4 137 702	4 052 228
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		4 250 212	4 277 084
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

334 735 268

336 499 418

10/2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 260 000	266 260 000
Fond för yttre underhåll		754 222	360 682
Summa bundet eget kapital		267 014 222	266 620 682
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 020 858	176 569
Årets resultat		-1 495 494	-803 888
Summa ansamlad förlust		-2 516 352	-627 319
Summa eget kapital		264 497 870	265 993 363
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	46 053 344	46 288 007
Summa långfristiga skulder		46 053 344	46 288 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	23 378 667	23 496 000
Leverantörsskulder		267 601	271 009
Övriga skulder		9 397	9 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	528 389	441 642
Summa kortfristiga skulder		24 184 054	24 218 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 735 268	336 499 418

dy

Tilläggsupplysningar

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. Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år	linjär
---------------------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm bo. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där Inget annat anges.

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.

Fastighetsavgift

Avgiftsfrihet år 1-15 efter värdeår, full avgift år 16 och framåt efter värdeår. Föreningen betalar inte någon avgift 2016-2030 med nuvarande regler.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 269 990	3 715 872
Hysesintäkter HI3G (2018 reducerat intäkt med 49 tkr med anledning av återbetalning moms)	15 229	115 321
El-avgift, bostäder	251 354	242 427
Andrahandsupplåtelseavgift	21 360	12 331
Pant- och överlåtelseavgifter	24 746	14 324
Övriga intäkter	0	20 000
	3 582 679	4 120 275

20

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	108 931	103 607
Periodiskt underhåll	0	32 858
El	463 390	377 167
Värme	465 432	440 117
Vatten och avlopp	97 004	144 217
Avfallshantering	74 580	76 717
Hissbesiktning	4 759	6 286
Bevakningskostnader	3 177	12 555
Fastighetsjour	9 994	1 169
Fastighetsförsäkring	37 456	34 999
Tella Internet	193 965	198 285
Fastighetsskötsel enligt avtal	275 232	270 060
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 613
Lokalvård	83 740	90 510
Entrémattor	26 168	17 293
Snörenhållning	87 104	0
Elavläsning/driftsuppföljning	18 810	0
Förvaltningskostnader	69 907	49 188
Förbrukningsmateriel/ förbrukningsinventarier	7 106	1 908
Programvaror	5 119	4 598
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	15 474
Medlemskap Bostadsrätterna	6 170	1 120
Övrigt	35 372	19 738
	2 073 416	1 900 479
Specifisering av löpande underhåll		
Material, löpande underhåll	6 075	11 498
Uh/Rep Bostäder	18 136	1 650
Gemensamma utrymme	8 906	0
Installationer, VVS	32 895	8 150
Installationer, el	7 228	6 400
Installationer, hissar	28 039	34 090
Installationer lås & larm	4 554	17 691
Installationer Tele/TV/port	249	0
Fastighet utvändigt, fasader, dörrar och fönster	2 849	24 128
	108 931	103 607
Specifisering av periodiskt underhåll		
Filterbyte	0	32 858
	0	32 858

v.p

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	16 375	18 125
Övrigt	6 175	3 337
	22 550	21 462

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	54 597	53 760
Arvode valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	17 154	16 891
	73 749	70 651

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	685 578	712 748
	685 578	712 748

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckningar: Nationalarenan 7
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnads-/Värdeår: 2015

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 160 000	266 160 000
Årets investeringar	485 602	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	266 645 602	266 160 000
Ingående avskrivningar	-4 437 666	-2 218 833
Årets avskrivningar	-2 222 880	-2 218 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 660 546	-4 437 666
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 500 000	70 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	330 485 056	332 222 334
Taxeringsvärden byggnader	214 000 000	214 000 000
Taxeringsvärden mark	93 000 000	93 000 000
	307 000 000	307 000 000

Årets investeringar avser postboxar och passagesystem.

20

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	12 801	11 853
Programvaror	0	2 044
Internet	16 504	17 100
EI	78 064	85 952
Övriga	3 278	103 177
	110 647	220 126

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	4 137 702	4 052 228
	4 137 702	4 052 228

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långlivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB, 39688646	0,80	2020-06-28	23 144 004	23 261 336
SEB, 39675714	0,91	2019-02-28	23 144 003	23 261 335
SEB, 39688751	1,58	2021-02-28	23 144 004	23 261 336
Avgår i kortfristig del			-23 378 667	-23 496 000
			46 053 344	46 288 007

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 67,7 mkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	70 500 000	70 500 000
	70 500 000	70 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	302 805	281 307
Revisionskostnad	17 500	18 125
Arvoden och sociala kostnader	73 753	70 651
Räntekostnad	16 322	7 251
Intäkt HI3G	114 846	64 308
Övriga	3 163	0
	528 389	441 642

rb

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2019-04-24



Mattias Bengtsson
Ordförande



Robert Öberg



Anita Carlström



Jonas Song Zakrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 5 -31

BoRevision i Sverige AB



Daniel Yousif
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnkikaren, org.nr. 769626-6175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnkikaren för år 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 31 december 2018 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnkikaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är ej med namn vald vid stämman 2018 utan stämman valde BoRevision i Sverige AB.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamöterna Amanda Carlsson och Tahere Kaveh.

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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar:

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 31 / 5 2019



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB