

Årsredovisning
för
BRF Sjöstjärnan

769606-8811

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen Sjöstjärnan, äger mark och fastigheter och betalar ej tomträttsavgäld. Föreningen tillhandahåller en välskött och sund boendemiljö med fokus på kvalitet, bekväma och trygga seniorbostäder. Till medlem får antas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Sjöstjärnan 4, Sollentuna förvärvades 2001-06-12. På fastigheten uppfördes år 2001 av JM ett flerbostadshus innehållande 31 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, carportar och parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Fastigheten är belägen på Lomvägen 25 C och D i Sollentuna. I den löpande förvaltningen ingår också ordnings och trivselfrågor både i och utanför huset/husen. Det innebär skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Ett särskilt informationspaket är framtaget och har sänts ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

- 2 - rumslägenheter 11st,
- 3 - rumslägenheter 16 st
- 4 - rumslägenheter 4st

Total bostadsyta: 2 577 m²

Föreningens fastighet är försäkrad genom Söderberg & Partners Insurance och anpassat och giltigt endast för Bostadsrätternas medlemmar. Föreningen har för medlemmarna valt gemensamt bostadsrättstillägg och trygghetspaket Anticimex.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel sköter Svefab, Åkersberga. Sommar- och vinterskötsel hanteras av Lövhagens Mark o Trädgård med undantag för gräsklippning och blomsterhantering som sköts av föreningen. Trappstädning sköter Städpulsen AB. Bostadsrättsföreningen är välskött och har även andra avtal för viktiga funktioner.

Trivsel

Föreningen anordnar sammankomster och trivselkvällar i fastighetens samlingslokal. Man tillhandahåller även en övernattningslägenhet för besökare och anhöriga. Under den varmare delen av året finns möjlighet att testa den egna boulevanen.

Året som gått

Ett oroligt år som startade i pandemins tecken och övergick i krig och hot i Europa. Samtidigt som en för oss alla hög inflation skapar osäkerhet i samhällsekonomin där energi och räntekostnader är drivande faktorer. Föreningens ekonomi utvecklades under året i enlighet med budget och redovisade ett planerligt plusresultat, I samband med årsskiftet hade vi att förnya lånevillkor till nya och högre räntesatser vilket resulterat i en 5%-ig avgiftshöjning. Resultat för det nu ingångna året kommer, beroende på ränteläget som ytterligare förväntas öka, att visa ett negativt resultat. Föreningen har god likviditet och klarar detta. Vi

har också amorterat 1 msek under året på vår låneskuld, vilket ger bättre ekonomiska jämförelsetal. Räntekänsligheten, som visar hur skuldtyngha en brf är. För Sveriges ca 27 000 brf är detta ett viktigt nyckeltal. Vi går in i det nya året med osäkerhet där utmaningarna är långt ifrån över eller kända. Föreningen har en Underhållsplan som följs och uppdateras. Ekonomisk återhållsamhet gäller inför framtiden. Under året har föreningen gått igenom trafiksituationen i närområdet och förtydligat regler och skyltar. Vissa trivselförbättringar har också utförts i fastigheten.

Pågående aktiviteter för tillfället är takunderhåll i enlighet med de rekommendationer som utredningar föreslår. Detta arbete gör att omläggning av tak flyttar framöver i tiden under förutsättning att vi följer utvecklingen. Detsamma gäller fasaden. Vidare har vi noterat en ökad vattenförbrukning utanför vad som anses normalt. Vi har bytt vattenmätare och följer numera förbrukningen och trycket noggrant.

Ekonomi, efter kalenderårets slut

För tillfället är det svårbedömbara kriser med pressade regeringar i de flesta länder vi är inne i en lågkonjunktur orsakad av krig, energikris, hög inflation med räntehöjningar och för stort risktagande på investeringssidan internationellt. Det internationella samarbetet pressas särskilt inom finans och banksektorn. I rådande situation arbetar centralbanker med räntan i avsikt att få ner inflationen och valutaoran. Fastighetsmarknaden kommer att fortsatt vara frostig och pressad. I nuet följer vi den uppgjorda budgeten och årsresultatet blir helt beroende på kommande ränteutveckling. Vår likviditet är fortfarande god. Styrelsen kommer under året att agera efter ekonomisk återhållsamhet. Alla måste vi prioritera under rådande omständigheter och göra vad vi är bra på.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1519 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var alla bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under innevarande år förväntas 1 lägenhet erbjudas marknaden. Samtliga carports-parkeringsplatser är uthyrda. Vi har uthyrningsbara p-platser tillgängliga. Utöver detta har vi 3 st gästparkeringsplatser till förfogande.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ingemar Drakensjö Helen Kjäll Uno Stedman	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Lena Bogardt Hans Danielsson Rudolf Wastel	

Styrelsen har under året genomfört 9 st protokollförda sammanträden. Information till medlemmar sker via särskild medlemsinformation och anslagstavlor.

Revisorer	Jerry Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Hans Danielsson Ingemar Drakensjö

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-06-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 037	2 037	2 034	2 038	2 078
Resultat efter finansiella poster	64	419	796	492	-70
Soliditet (%)	71,7	70,3	69,9	67,9	67,4
Årsavgifter bostäder per kvm	759	759	759	759	759
Värmekostnader per kvm totalyta	107	94	100	106	108
Vattenkostnader per kvm totalyta	38	33	33	30	28
Elkostnader per kvm totalyta	27	16	11	13	13
Fastighetslån per kvm	5 833	6 287	6 353	6 807	6 873
Skuldränta (%)	1,3	0,9	1,2	1,3	1,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 960 000	2 515 591	1 158 029	418 766	39 052 386
Avsättning till underhållsfond		418 766	-418 766		0
Disposition av föregående års resultat:			418 766	-418 766	0
Årets resultat				64 084	64 084
Belopp vid årets utgång	34 960 000	2 934 357	1 158 029	64 084	39 116 470

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 158 029
årets vinst	64 084
	1 222 113

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	192 600
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-128 516
i ny räkning överföres	1 158 029
	1 222 113

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 037 000	2 036 541
Övriga rörelseintäkter		58 503	284 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 095 503	2 321 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 245 411	-1 174 709
Övriga externa kostnader		-190 293	-170 094
Personalkostnader	4	-65 194	-65 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-341 280	-341 280
Summa rörelsekostnader		-1 842 178	-1 751 954
Rörelseresultat		253 325	569 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 454	-150 352
Summa finansiella poster		-189 241	-150 352
Resultat efter finansiella poster		64 084	418 767
Resultat före skatt		64 084	418 767
Årets resultat		64 084	418 767

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	53 185 629	53 526 909
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 185 629	53 526 909
Summa anläggningstillgångar		53 185 629	53 526 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 181	0
Övriga fordringar		6 998	6 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 131	39 937
Summa kortfristiga fordringar		52 310	46 919
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 331 005	2 004 999
Summa kassa och bank		1 331 005	2 004 999
Summa omsättningstillgångar		1 383 315	2 051 918
SUMMA TILLGÅNGAR		54 568 944	55 578 827

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 960 000	34 960 000
Fond för yttre underhåll		2 934 357	2 515 591
Summa bundet eget kapital		37 894 357	37 475 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 158 029	1 158 029
Årets resultat		64 084	418 767
Summa fritt eget kapital		1 222 113	1 576 796
Summa eget kapital		39 116 470	39 052 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	6 002 000
Summa långfristiga skulder		0	6 002 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 030 948	10 198 952
Leverantörsskulder		134 403	121 558
Skatteskulder		2 814	954
Övriga skulder	10	0	24 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		284 309	178 405
Summa kortfristiga skulder		15 452 474	10 524 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 568 944	55 578 827

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	64 084	418 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	341 280	341 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	405 364	760 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 391	-4 755
Förändring av leverantörsskulder	12 845	97 182
Förändring av kortfristiga skulder	83 191	-74 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 009	777 530
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 170 004	-170 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 170 004	-170 004
Årets kassaflöde	-673 995	607 526
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 004 999	1 397 473
Likvida medel vid årets slut	1 331 004	2 004 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och vatten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnadens värde skrivs av med rak avskrivning, vilket innebär att byggnadens värde samt tillkommande förbättringsarbeten skrivs av utifrån tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Bredbandsinstallation	10 år
Gårdsbod	30 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 304 180 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 955 340	1 955 340
Hyror garage	67 200	67 200
Hyror parkeringar	13 250	12 250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 210	1 752
	2 037 000	2 036 542

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	173 500	278 128
Periodiskt underhåll	263 204	144 805
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	60 552	89 824
Uppvärmningskostnader	276 069	241 814
Vatten- och avloppsavgifter	97 647	83 994
Elavgifter	68 528	42 428
Renhållning	45 602	42 546
Snöröjning	80 215	75 947
Förbrukningsinventarier/materiel	22 293	28 420
Fastighetsförsäkringar	64 638	58 318
Kabel-TV och bredbandsavgift	46 073	45 994
Fstighetsskatt, fastighetsavgift	47 089	42 491
	1 245 410	1 174 709

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	58 000	59 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 194	6 871
	65 194	65 871

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 053 869	50 053 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 053 869	50 053 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 036 960	-5 695 680
Årets avskrivningar	-341 280	-341 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 378 240	-6 036 960
Mark	9 510 000	9 510 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	9 510 000	9 510 000
Utgående redovisat värde	53 185 629	53 526 909

Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	16 800 000
	64 200 000	48 800 000

Taxeringsvärde bostäder	64 200 000	48 800 000
	64 200 000	48 800 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 524 000	24 524 000
	24 524 000	24 524 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 458	21 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 458	21 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 458	-21 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 458	-21 458
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	498 960	977 152
Nordea sparkonto	802 519	1 000 000
Handelsbanken	25 236	23 563
SEB	4 289	4 284
	1 331 004	2 004 999

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0		0	4 983 129
SEB	0,87	2023-01-28	6 002 000	6 062 000
SEB	3,26	2023-09-28	4 933 125	4 983 129
SEB	3,25	2023-12-28	4 095 823	4 155 823
			15 030 948	20 184 081
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 030 948	-10 198 952

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 14 180 948 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 0 kr

Nästa års omsättning av lån: 15 030 948 kr

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens skatter	0	17 700
Sociala avgifter	0	6 871
	0	24 571

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ingemar Drakensjö
Ordförande

Helen Kjäll

Uno Stedman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

INGEMAR DRAKENSJÖ

22268764-7c46-480a-843c-ce5f49749edb - 2023-05-15 15:36:56 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ffd4ab9b-26a5-4cf4-8168-49a5c08d9055 - SE

UNO STEDMAN

ca05bac5-5711-4f86-863a-f8f81ae874d5 - 2023-05-15 17:42:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ebf9b585-66a2-4516-bb97-af47b72146e4 - SE

HELEN KJÄLL

f45bed22-5570-47e8-ba5a-ec2084320c3c - 2023-05-15 19:57:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 09caa948-0d77-41b0-aabd-476717f62012 - SE

JERRY JOHANSSON

99396b6d-fb95-470b-89f3-626515cbb458 - 2023-05-16 00:32:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - be39ef87-52ba-4898-a6f1-ea7abb2050cc - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstjärnan, org.nr 769606-8811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstjärnan för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra 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 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.

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 Sjöstjärnan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 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.

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 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 vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-15 21:29:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post