

Brf Stjärnhuset Linköping Centrum

Org.nr: 769638-6726

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum, organisationsnummer 769638-6726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-19. Föreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Ormtjusaren som 3-d fastighet och därpå uppförde ett flerbostadshus med totalt 128 stycken bostadsrätter samt del av underliggande garage vilket färdigställdes under 2021. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar

Styrelse

Ordförande	Anneli Dahlqvist
Ledamot	Nathalie Hauer
Ledamot	Caroline Gustavsson
Ledamot	Semire Tanzi
Suppleant	Hugo Beck-Friis
Suppleant	Kerstin Lindmark

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-12-14.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om antagning av Riksbyggens stadga inför medlemskap (första gången) och val av revisor där KPMG AB valdes som revisor (byråval).

Revisor

Extern	Daniel Önell
	KPMG AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Östsvängen 1 A-C, Ulvåsavägen 2 A

Nybyggnadsår: 2021

Värdeår: 2021

Fastighetsbeteckning: Ormtjusaren 1

Underhållsplan

Föreningen har ännu inte upprättat en underhållsplan då fastigheten är nybyggd.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	102	2 648
2 rok	20	894
3 rok	2	144
4 rok	4	296
Summa	128	3 982

Lokaler

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
	30

Lokaler avser i detta fall garage. Samtliga garageplatser har samma ägare, vilken i sin tur hyr ut platserna. Ytan för garaget har schablonberäknats till 12 kvm/plats. Totalt 360 kvm.

Totalt antal bostadslägenheter: 128

Totalyta (m²): 4 342

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Fastighetsskötsel- Vasaparken fram till 2023 05 31, därefter Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två-års besiktning av samtliga lägenheter och allmänna utrymmen genomfördes och brister avhjälpes.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 266
Tillkommande medlemmar under året 38
Avgående medlemmar under året 32
Under året har 16 överlåtelse skett.

158 bostadsrätter

272 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 425	2 876	1 175	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 158	- 3 279	- 875	0
Soliditet ¹ , %	74	74	74	100
Balansomslutning, tkr	247 179	250 749	254 347	2 490
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	789			
Skuldsättning per kvm	14 293			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 293			
Sparande per kvm	151			
Räntekänslighet	18			
Energikostnad per kvm	149			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningens yta upplåten med bostadsrätt är beräknad på bostadsrättsytan 3 982 kvm + schablonberäknad yta á 12 kvm per garageplats, 30 x 12 = 360 kvm.

Upplýsning vid förlust

Föreningen har under året haft 3 813 060 kr i avskrivningskostnader vilket påverkat årets resultat negativt.

Om man bortser från dessa blir årets resultat positivt.

Under året har föreningens kassa ökat likvidmässigt.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

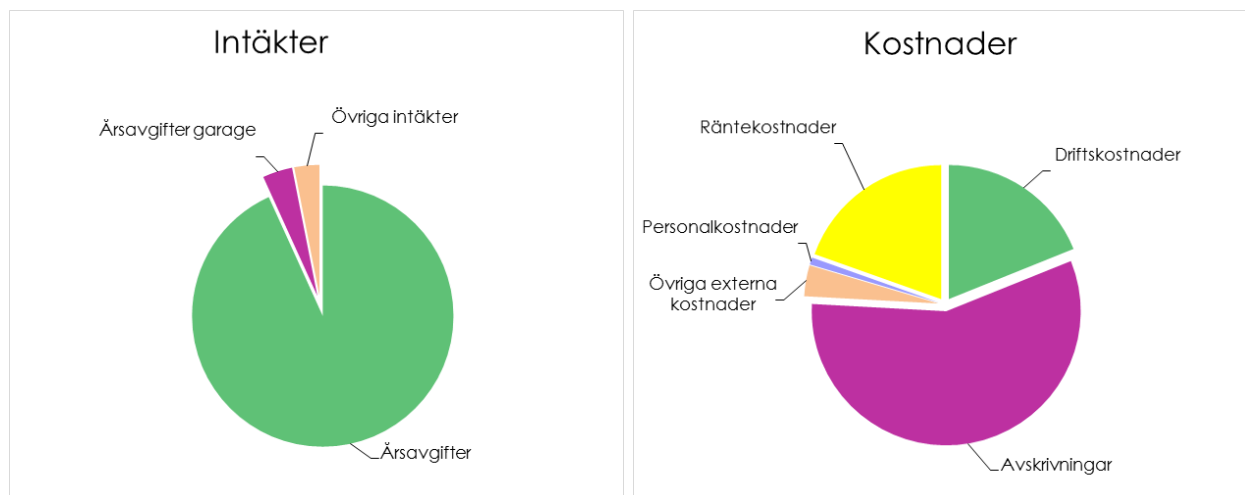
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 631 500	30 000	-904 789	-3 279 160
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		119 520	-119 520	
Balanseras i ny räkning			-3 279 160	3 279 160
Årets resultat				-3 157 574
Belopp vid årets utgång	189 631 500	149 520	-4 303 469	-3 157 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 303 469
Årets resultat	-3 157 574
Totalt	-7 461 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	122 000
Balanseras i ny räkning	-7 583 043
Totalt	-7 461 043

Fondavsättning görs enligt ekonomisk plan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 425 304	2 875 896
Övriga rörelseintäkter	2	109 820	99 709
Summa Rörelseintäkter		3 535 124	2 975 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 264 376	-1 434 965
Övriga externa kostnader	4	-249 422	-181 951
Personalkostnader		-57 229	0
Avskrivningar		-3 813 060	-3 813 110
Summa Rörelsekostnader		-5 384 087	-5 430 026
RÖRELSERESULTAT		-1 848 963	-2 454 421
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 694
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 308 615	-831 433
Summa Finansiella poster		-1 308 611	-824 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 157 574	-3 279 160
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 157 574	-3 279 160
ÅRETS RESULTAT		-3 157 574	-3 279 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	243 620 015	247 433 075
Summa materiella anläggningstillgångar		243 620 015	247 433 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 620 015	247 433 075
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 936	4 891
Övriga fordringar		110 004	110 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 944	57 342
Summa kortfristiga fordringar		165 884	172 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 393 537	3 144 113
Summa kassa och bank		3 393 537	3 144 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 559 421	3 316 346
SUMMA TILLGÅNGAR		247 179 436	250 749 421

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 631 500	189 631 500
Fond för yttre underhåll		149 520	30 000
Summa bundet eget kapital		189 781 020	189 661 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 303 469	-904 790
Årets resultat		-3 157 574	-3 279 160
Summa fritt eget kapital		-7 461 043	-4 183 950
SUMMA EGET KAPITAL		182 319 977	185 477 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 687 281	41 374 562
Summa långfristiga skulder		20 687 281	41 374 562
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	41 374 561	21 001 128
Leverantörsskulder		262 342	288 972
Övriga skulder	8	2 177 772	2 145 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	357 503	461 957
Summa kortfristiga skulder		44 172 178	23 897 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 179 436	250 749 421

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 848 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		3 813 060
Summa		1 964 097
Erhållen ränta		4
Erlagd ränta		-1 308 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		655 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		6 349
Ökning av rörelseskulder		-98 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten		563 272
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-313 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-313 848
Årets kassaflöde		249 424
Likvida medel vid årets början		3 144 113
Likvida medel vid årets slut		3 393 537

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar/innerväggar	50	2
Värme, sanitet (VS)	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Hiss	30	3,33
Dörrar	30	3,33
Styr och övervakningssystem	15	6,67
Restpost	50	2

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt.

Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 295 224	2 846 251
Årsavgifter garage och p-platser	130 080	130 020
Nedsättning årsavgifter	0	-100 375
Totalt nettoomsättning	3 425 304	2 875 896
Not 2. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	99 472	81 112
Vidarefakturerade kostnader	8 890	18 597
Övriga intäkter	1 458	0
Totalt övriga rörelseintäkter	109 820	99 709

Not 3. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	175 669	286 766
Uppvärmning	344 934	370 075
Vatten och avlopp	127 401	116 976
Sophämtning	102 898	117 106
Grundavtal hiss	18 716	13 706
Fastighetsskötsel och städ	81 250	195 000
Fastighetsskötsel extra	15 268	12 500
Fastighetsstäd	53 784	101 468
Fastighetsstäd extra	0	8 750
Teknisk förvaltning	212 304	90 000
Snöröjning/sandning	14 853	0
Försäkring	89 580	85 395
Förbrukningsinventarier	3 407	17 100
Reparation och underhåll lägenhet	620	0
Reparation och underhåll portar och lås	1 234	3 672
Reparation och underhåll hiss	9 043	7 057
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	2 664	0
Reparation och underhåll VVS	2 463	0
Reparation och underhåll ventilation	6 615	1 481
Reparation och underhåll gård/trädgård	1 172	1 250
Reparation- och underhållsmaterial	500	6 663
Totalt driftkostnader	1 264 376	1 434 965

Not 4. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	164 520	157 284
Extra ekonomisk förvaltning	10 344	3 656
Revisionsarvode	25 000	8 750
Konsultarvode	4 331	0
Bankkostnader	7 691	7 171
Inkassokostnader	429	0
Övriga administrativa kostnader	1 600	0
Föreningsomkostnader	20 898	0
Hyra lokal	1 250	0
Övriga kostnader	13 359	5 090
Totalt övriga externa kostnader	249 422	181 951

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	201 759 600	201 759 600
Anskaffningsvärde mark	50 439 900	50 439 900
Utgående anskaffningsvärden	252 199 500	252 199 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 766 425	- 953 315
Årets avskrivningar	- 3 813 060	- 3 813 110
Utgående avskrivningar	-8 579 485	-4 766 425
Utgående redovisat värde	243 620 015	247 433 075
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
	106 400 000	106 400 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
FRUBO AB	0	13 710
Fastighetsförsäkring	45 944	43 632
Summa	45 944	57 342

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 32378781	2024-09-23	4,75 %	20 687 280	20 791 896
SBAB 32378803	2024-09-25	1,06 %	20 687 281	20 791 897
SBAB 32378811	2026-09-25	1,27 %	20 687 281	20 791 897
Summa skulder till kreditinstitut			62 061 842	62 375 690
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 374 561	-21 001 128
			20 687 281	41 374 562

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Amortering under kommande år beräknas till 313.848 kronor.

Not 8. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Slutavräkning byggprojekt Vasaparken AB	2 144 532	2 144 532
Övriga kortfristiga skulder	720	720
Momsskuld	32 520	0
Summa	2 177 772	2 145 252

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	222 404	322 056
Revisionsarvode	15 250	15 000
Vattenkostnad	9 909	8 879
Avfall	7 107	9 513
El	8 826	43 239
Värme	94 007	55 871
TV	0	7 398
Summa	357 503	461 956

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 768 000	62 768 000
Summa:	62 768 000	62 768 000

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift -

Anneli Dahlqvist

Nathalie Hauer

Caroline Gustavsson

Semire Tanzi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift-

KPMG AB

Daniel Önell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhuset Linköping Centrum, org. nr 769638-6726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhuset Linköping Centrum för år 2023.

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 2023 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 januari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, 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.

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 revisionsmed 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. 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 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 Stjärnhuset Linköping Centrum för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsätt.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Linköping den dag som framgår av vår digitala signering

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor