

**Brf Stjärnehus 3 i Malmö**  
**Org nr 769611-7915**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

#### Styrelse

##### Perioden 2016-01-01--2016-05-23

Roland Nilsson	Ordförande
Susanna Sjöstrand	Vice ordförande
Magnus Holmström	Sekreterare
Walter Rössler	Ekonomiansvarig
<del>Liselotte Magnusson</del>	<del>Vice ordförande</del>
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Håkan Karlsson	Ledamot

Susanne Andersson	Suppleant
Per Bjerkli	Suppleant
Kristoffer Myrnäs	Suppleant

Lena Svensson	Valberedning
Ilona Hollsten	Valberedning

##### Perioden 2016-05-24--2016-12-31

Roland Nilsson	Ordförande
Liselotte Magnusson	Vice ordförande
Susanne Lindell*	Sekreterare
Walter Rössler	Ekonomiansvarig
Ken-Inge Hansson	Ledamot

Johan Svensson	Suppleant
----------------	-----------

Lena Svensson	Valberedning
Ilona Hollsten	Valberedning

\*Lämnade uppdraget 2016-09-26.

#### Revisor

Mikael Cressy, A&C Revisionsbyrå, har under pågående uppdrag pensionerat sig utan att informera vare sig styrelsen eller föreningens ekonomiske förvaltare Fastighets AB Frontnine. Förhållandet blev känt när Fastighets AB Frontnine skulle kontakta Cressy med anledning av revisionen av 2016 års räkenskaper. Styrelsen utlyste en extra föreningsstämma som hölls 2017-03-27. Vid denna extra föreningsstämma valdes Ernst & Young till ny revisor med Auktoriserad Revisor Peter Olsson som ansvarig.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2016 hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### **Föreningsstämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 23 maj 2016.

### **Verksamhetens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Fastighet och lägenhetsuppgifter**

Föreningen förvärvade fastigheten med beteckning Stjärnehus 3, adress Sergels väg 9 A-C och Tessins väg 13, den 29 april 2008 av Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt till en köpeskilling om 132 MSEK, exklusive förvärvskostnader.

### **Lägenhetsfördelning**

1 rok	4 st
2 rok	43 st
3 rok	39 st

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 86 stycken, varav 5 lägenheter är hyresrätter. Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6249 kvm.

Föreningen har en affärslokal, uthyrd till Fridhems Cykelaffär, yta 307 kvm.

Till fastigheten hör ett garage med 83 p-platser.

### **Förvaltningar**

Föreningen har avtal med Fastighets AB Frontnine avseende ekonomisk förvaltning. Från den 1 juli 2016 tog Cymko Förvaltning AB (sedermera uppköpta av Sveriges Bostadsrätts Centrum - SBC) över den tekniska förvaltningen efter Lars Hansson i Skåne AB.

### **Försäkring**

Under 2016 upphörde försäkringsbolaget Folksam att försäkra bostadsrättsföreningar. Brf Stjärnehus 3 försäkringsmäklare tecknade därför en ny försäkring för föreningens räkning med If att gälla från den 1 april 2016. Denna försäkring omfattar bl.a. egendomsförsäkring (fullvärde), samt en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 000 000 kr.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016. Under året erhöll föreningen 449 260 kr i försäkringsersättning för översvämningen 2014. Ersättningen utbetalades efter avdrag på självrisk på 10% av föreningens totalkostnad 499 178 kr.

Till följd av sjunkande räntor har de lån som omsatts under året omsatts till lägre räntenivåer vilket gjort att föreningens räntekostnader minskat ytterligare.

Föreningen tillämpar de förenklade redovisningsreglerna K2. Dessa innebär bl.a. förändringar avseende föreningens avskrivningar och ett ökat fokus på kassaflöde och underhållsplanen.

### **Försäljning av övertagna hyreslägenheter**

Under 2016 har föreningen, efter uppsägning av hyresavtalen, tagit över lägenheterna 153 och 374. Efter renovering såldes båda lägenheterna. Per den 31 december 2016 var således 81 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Detta ger en anslutningsgrad till föreningen på 94,2 procent.

### **Bredband**

Anslutningsgraden har under året uppgått till cirka 85 procent.

### **Händelser under 2016**

Fortsatt process i Hyresnämnden och Svea Hovrätt rörande "Götaprojektets" inverkan på de boendes vinds- och källarförråd

- 2016-02-10. Efter en utdragen delgivningsprocess kallar Hyresnämnden till ny förhandling mellan Brf Stjärnehus 3 och en enskild medlem. Medlemmen inställer sig inte till förhandlingen. Hyresnämnden fastställer därmed domen från 2015-12-17.
- I slutet på februari överklagas Hyresnämndens dom 2016-02-10, till Svea Hovrätt.
- 2016-04-14. Medlemmen skulle ha inkommit med kompletteringar i ärendet senast den 12 april, men medgavs anstånd av Svea Hovrätt till den 19 april.
- 2016-04-29. Kompletteringar har inkommit. Svea Hovrätt har berett ärendet, som därefter föredragits och överlämnats till tre domare för bedömning/beslut.
- 2016-06-03. Svea Hovrätt avslog medlemmens överklagan.

### "Götaprojektet"

- Sydark Konstruera har fått och påbörjat uppdraget att ta fram ramhandlingar, förfrågningsunderlag för totalentreprenad/partnering. m.m.

### Trappstädning och fastighetsskötsel

Fr. o.m. 1 juli ansvarar Cynko Fastighets AB (sedermera uppköpt av Svensk Bostadsrätts Center - SBC) för trappstädning och fastighetsskötsel.

### TV, bredband och telefoni

Nya avtal som sträcker sig till december 2018 har tecknats med Com Hem och Bredbandsbolaget. Bindningstiden med Bredbandsbolaget upphör i december 2018 och tanken är att föreningen då kan teckna ett förmånligare avtal med endast en leverantör.

### Hemsidan

Efter en långdragen process har föreningens hemsida och e-postfunktion börjat fungera bättre.

### Boka Tvättid

Efter en provperiod om tre månader tecknade föreningen avtal med Boka Tvättid om att använda deras app alternativt surfplatta, vid bokning av tvättider.

### Grilldag

I augusti arrangerades en grilldag för de boende.

### **Investeringar/reparationer under året**

- Till följd av skador vid översvämningen 2014 har stora delar av skyddsutrustningen till skyddsrummet bytts ut.
- Översyn av ett antal porttelefoner som inte fungerat, eller fungerat bristfälligt.

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	5 953	5 633	5 593	5 551
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 102	450	-663	-282
Soliditet	%	68,0	63,5	62,8	62,4

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 702 163	13 297 336	1 587 414	-2 690 874	449 921	102 345 960
Inbetalda insatser	2 500 709					2 500 709
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 597 461				2 597 461
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			294 279	-294 279		-
Balanseras i ny räkning				449 921	-449 921	-
Årets resultat					1 101 524	1 101 524
Belopp vid årets utgång	<u>92 202 872</u>	<u>15 894 797</u>	<u>1 881 693</u>	<u>-2 535 232</u>	<u>1 101 524</u>	<u>108 545 654</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 535 232
Årets resultat	1 101 524
<b>Totalt</b>	<b><u>-1 433 708</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	294 279
i ny räkning balanseras	-1 727 987
<b>Totalt</b>	<b><u>-1 433 708</u></b>

rs

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 953 287	5 632 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 953 287</b>	<b>5 632 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga driftskostnader	3	-2 399 327	-2 236 655
Övriga externa kostnader	4	-229 880	-196 549
Styrelsearvoden	5	-190 400	-145 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-1 222 607	-1 219 191
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 042 214</b>	<b>-3 797 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 911 073</b>	<b>1 834 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 205	13 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 754	-1 398 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-809 549</b>	<b>-1 385 075</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 101 524</b>	<b>449 921</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 101 524</b>	<b>449 921</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	149 103 481	150 211 721
Tillbyggnad, miljöhus	7	880 385	861 887
Inventarier, verktyg och installationer	8	172 574	220 816
Pågående arbeten	9	519 023	207 228
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		150 675 463	151 501 652
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 675 463</b>	<b>151 501 652</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 302	13 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 783	146 233
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		157 085	159 744
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10, 11	8 792 760	9 468 703
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		8 792 760	9 468 703
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 949 845</b>	<b>9 628 447</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 625 308</b>	<b>161 130 099</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 202 872	89 702 163
Upplåtelseavgifter		15 894 796	13 297 335
Underhållsfond		1 881 693	1 587 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>109 979 361</u>	<u>104 586 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 535 232	-2 690 874
Årets resultat		1 101 524	449 921
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 433 708</u>	<u>-2 240 953</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>108 545 653</b></u>	<u><b>102 345 959</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	50 000 000	57 746 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>50 000 000</b></u>	<u><b>57 746 500</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		288 190	165 832
Övriga skulder		15 513	14 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		775 952	857 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>1 079 655</b></u>	<u><b>1 037 640</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>159 625 308</b></u>	<u><b>161 130 099</b></u>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier 5 och 10 år

Tillbyggnad, miljöhus 15 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	3 740 523	3 694 089
Avgiftsbortfall	-	-3 394
Hyor, bostäder	530 379	675 516
Hyor, garageplatser	453 687	451 482
Hyor, lokaler	390 004	396 167
Kabel TV	101 089	100 877
Elintäkter	259 673	312 150
Övriga intäkter	477 932	5 739
<b>Totalt</b>	<b><u>5 953 287</u></b>	<b><u>5 632 626</u></b>

**Not 3 Övriga driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Bredband	160 020	158 220
El	333 553	307 944
Fastighetsförsäkring	55 353	53 007
Fastighetsskatt	157 188	157 828
Fastighetsskötsel	195 913	294 627
Kabel TV	47 520	47 492
Renhållning	88 955	97 648
Reparation, bostäder	45 483	22 300
Reparation, vattenskador	-	8 847
Reparation, inre allmänt	210 535	108 689
Reparation, yttre allmänt	34 505	132 112
Fasadrenovering, "Götaprojektet"	173 008	-
Snöröjning/halkbekämpning	20 312	6 985
Uppvärmning	699 042	668 483
Vatten och avlopp	175 867	172 473
Övrigt	2 073	-
<b>Totalt</b>	<b><u>2 399 327</u></b>	<b><u>2 236 655</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Administration	1 206	1 631
Bankkostnader	3 991	6 038
Ekonomisk förvaltning	110 572	110 572
Konsultarvode	70 600	25 753
Revisionsarvode	20 290	21 000
Övrigt	23 221	31 555
<b>Totalt</b>	<b><u>229 880</u></b>	<b><u>196 549</u></b>

**Not 5 Styrelsearvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner	44 500	-
Styrelsearvode	111 405	111 000
Sociala avgifter	34 495	34 235
<b>Totalt</b>	<u><b>190 400</b></u>	<u><b>145 235</b></u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	108 244 295	108 244 295
Ingående anskaffningsvärden, mark	48 253 631	48 253 631
Utgående anskaffningsvärden	156 497 926	156 497 926
Ingående avskrivningar	-6 286 205	-5 177 965
- Årets avskrivningar	-1 108 240	-1 108 240
Utgående avskrivningar	-7 394 445	-6 286 205
Redovisat värde	<u>149 103 481</u>	<u>150 211 721</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 077 000	66 356 000
Taxeringsvärde mark	47 737 000	31 737 000
<b>Totalt</b>	<u><b>105 814 000</b></u>	<u><b>98 093 000</b></u>

**Not 7 Tillbyggnad, miljöhus**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	907 249	-
- Årets inköp	-	609 051
- Omklassificeringar m m	84 623	298 198
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	991 872	907 249
Ingående avskrivningar	-45 362	-
- Årets avskrivningar	-66 125	-45 362
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-111 487	-45 362
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	880 385	861 887
	<hr/>	<hr/>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	501 146	501 146
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Ingående avskrivningar	-280 330	-214 741
- Årets avskrivningar	-48 242	-65 589
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-328 572	-280 330
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	172 574	220 816
	<hr/>	<hr/>

**Not 9 Pågående arbeten**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	207 228	505 426
- Årets inköp	396 418	-
- Omklassificeringar m m	-84 623	-298 198
Utgående anskaffningsvärden	519 023	207 228
Redovisat värde	<u>519 023</u>	<u>207 228</u>

**Not 10 Kassa och bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Transaktionskonto	1 751 056	5 463 703
Ränteplaceringar	7 036 704	4 000 000
Handkassa	5 000	5 000
<b>Totalt</b>	<u><b>8 792 760</b></u>	<u><b>9 468 703</b></u>

**Not 11 Kassaflödesanalys**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 101 524	449 921
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 222 607	1 219 191
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 324 131</b>	<b>1 669 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	2 659	102 477
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	42 015	-713 616
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>2 368 805</b>	<b>1 057 973</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-396 418	-609 051
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-396 418</b>	<b>-609 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna grundinsatser	2 500 709	983 690
Erhållna upplåtelseavgifter	2 597 461	668 424
Amortering av låneskulder	-7 746 500	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 648 330</b>	<b>1 652 114</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-675 943</b>	<b>2 101 036</b>
Likvida medel vid årets början	9 468 703	7 367 667
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 792 760</b>	<b>9 468 703</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	-	Löst	0	7 746 500
Nordea	2,900	2017-04-19	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,9	2019-03-20	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	1,45	2021-06-01	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2,650	2018-03-30	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	0,920	2018-03-30	10 000 000	10 000 000
<b>Totalt</b>			<b>50 000 000</b>	<b>57 746 500</b>


**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

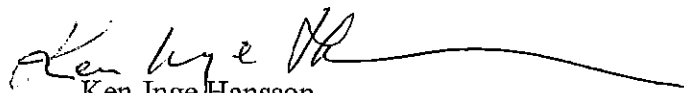
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>

Malmö 2017-05-04

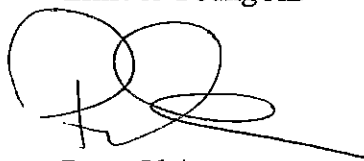
  
Roland Nilsson

  
Liselotte Magnusson

  
Walter Rössler

  
Ken-Inge Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-04  
Ernst & Young AB

  
Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnehus 3 i Malmö org.nr 769611-7915

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2016.

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 2016 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed 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 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 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 våra 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 maskopi, förfälskning, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

10





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2016 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 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 trygghetssätt.

### 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
- 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 räkenskaper. 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. . .

Malmö den 4/15 2017

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor