

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org nr 769611-7915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 2017-01-01--2017-05-22

Roland Nilsson	Ordförande
Liselotte Magnusson	Vice ordförande
Walter Rössler	Ekonomiansvarig
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Johan Svensson	Suppleant

Lena Svensson	Valberedning
Ilona Hollsten	Valberedning

Perioden 2017-05-23--2017-12-31

Roland Nilsson	Ordförande
Liselotte Magnusson	Vice ordförande
Johan Svensson	Sekreterare
Walter Rössler	Ekonomiansvarig
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Daniel Larm	Suppleant

Lena Svensson	Valberedning
Ilona Hollsten	Valberedning

Revisor

Ernst & Young AB
Ansvarig revisor, Aukt. revisor Peter Olsson

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2017 hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

82

Föreningsstämmor

Extra stämma hölls den 27 mars med anledning av ändring i föreningens stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 22 maj 2017.

Verksamhetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningen hyr även ut en affärslokal samt garageplatser.

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.

Lägenheter

Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6 249 kvm fördelat på:

4 lgh	1 rok
43 lgh	2 rok
<u>39 lgh</u>	<u>3 rok</u>
86 lgh	

Under 2017 har föreningen, efter uppsägningen av hyresavtalet, tagit över lgh 142. Efter renovering såldes lägenheten. Per den 31 december 2017 var 82 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad till föreningen på 95,3 procent.

Källare och garage

Källarplan består av förråd, postrum, styrelserum, två tvättstugor med torkrum, värmecentral, tre elcentraler, barnvagnsrum, lagerutrymmen samt tre f.d. soprum.

Till fastigheten hör ett garage med 79 p-platser för bilar samt 4 MC-platser. Garaget inrymmer därutöver två gallerförråd för cykelförvaring.

Affärslokaler

Föreningen äger en affärslokal om ca. 200 kvm. Affärslokalen, lagerutrymmen samt 10 garageplatser hyrs f.n. av Fridhems Cykel AB.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Den tekniska förvaltningen sköts av Sveriges Bostadsrätts Centrum - SBC.

Försäkring

Föreningen har, via försäkringsmäklare Din Försäkringsbyrå - Conny Sjösten, försäkringsavtal med If. Försäkringen omfattar bl.a. egendomsförsäkring (fullvärde) samt en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 000 000 kr. Under 2017 har försäkringen utökats att även omfatta bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifter och garagehyror har varit oförändrade under 2017. Under året erhöll föreningen ca 25 000 kr från VA Syd som kompensation för självrisk till Folksam, efter översvämningen 2014. f

Sjunkande räntor har gjort att befintliga lån som omsatts under året, omsatts till lägre räntenivåer. Nya lån om sammantaget 20 Mkr har tagits upp för att finansiera "Götaprojektet". De resultatpåverkande kostnaderna i "Götaprojektet" har under räkenskapsåret uppgått till ca 11,3 Mkr, vilket också är förklaringen till föreningens negativa resultat.

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

TV och Bredband

ComHem levererar TV. Bredbandsbolaget levererar bredband via fiber. Anslutningsgraden till föreningens bredband uppgick vid årets utgång till ca 84 procent. Såväl avtalet med ComHem som med Bredbandsbolaget har sagts upp för omförhandling under året.

Händelser under 2017

- Källaren har genomgått en omfattande renovering och ombyggnad. Gammal ventilationsutrustning har delvis rivits och ersatts med ny. Matkällarförrådet har rivits ut tillsammans med tidigare outnyttjade utrymmen målats och inretts med nya gallerförråd till de boende. En del källardörrar har bytts ut mot nya. En passage har uppförts mellan källargången och garaget. Ny belysning har installerats i källargången. Två nya cykelförvaringsutrymmen har inretts i garagedelen.

- Götaprojektet, som omfattat renovering av fogarna i tegelfasaden, renovering av balkongerna, byte av yttertak (underlagspapp, läkt och takpannor), plåtarbeten till följd av takrenoveringen samt rivning av vindsförråden och byggnation av sex nya lägenheter, har påbörjats och till vissa delar även avslutats under året.

Därutöver har mosaiken mellan balkongerna på fastighetens båda gavlar bytts ut samt taket till lägenheterna på 8:de våningen mot Tessins väg fått ny kopparbeläggning. Hängrännor och stuprör har försetts med värmekablar för att förhindra isbildning.

- I samband med renoveringen av fogarna på fastigheten drabbades elva lägenheter, huvudsakligen i C-trappan, av fuktskador.

- Vid årsstämman den 22 maj antog föreningen nya stadgar.

- Den 19 augusti arrangerades en kräftskiva för de boende.

- Styrelsen har genomfört en enkät rörande kvalitén på Bredbandsbolagets leverans av bredband. Enkäten visade att missnöjet överlag var stort.

Reparationer/underhåll under året

- Samtliga avloppsstammar har underhållsspolats.

- Nya frekvensomvandlare och tryckregulatorer har, efter krav från E-on, installerats på fastighetens ventilationsfläktar på taket.

- Råttfångaren i utgående avloppsstam har renoverats.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	5 386	5 953	5 633	5 593
Resultat efter finansiella poster	tkr	-10 244	1 102	450	-663
Soliditet	%	58,5	68,0	63,5	62,8

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 202 872	15 894 797	1 881 693	-2 535 232	1 101 524	108 545 654
Inbetalda insatser	953 542					953 542
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 210 458				1 210 458
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			294 279	-294 279		-
Balanseras i ny räkning				1 101 524	-1 101 524	-
Årets resultat					-10 244 037	-10 244 037
Belopp vid årets utgång	<u>93 156 414</u>	<u>17 105 255</u>	<u>2 175 972</u>	<u>-1 727 987</u>	<u>-10 244 037</u>	<u>100 465 617</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-10 244 037
Totalt	<u>-10 244 037</u>

Styrelsen föreslår följande disposition
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning balanseras

	317 442
	-10 561 479
Totalt	<u>-10 244 037</u>

€

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 386 343	5 953 287
Summa rörelseintäkter		5 386 343	5 953 287
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	3	-13 200 497	-2 399 327
Övriga externa kostnader	4	-209 255	-229 880
Styrelsearvoden	5	-189 071	-190 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-1 222 607	-1 222 607
Summa rörelsekostnader		-14 821 430	-4 042 214
Rörelseresultat		-9 435 087	1 911 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 120	37 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 070	-846 754
Summa finansiella poster		-808 950	-809 549
Resultat efter finansiella poster		-10 244 037	1 101 524
Årets resultat		-10 244 037	1 101 524

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 995 241	149 103 481
Tillbyggnad, miljöhus	7	814 260	880 385
Inventarier, verktyg och installationer	8	124 332	172 574
Pågående arbeten	9	11 037 106	519 023
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>159 970 939</u>	<u>150 675 463</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 970 939</u>	<u>150 675 463</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 260	14 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 021	142 783
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>166 281</u>	<u>157 085</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10, 11	11 720 326	8 792 760
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>11 720 326</u>	<u>8 792 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 886 607</u>	<u>8 949 845</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>171 857 546</u>	<u>159 625 308</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 156 414	92 202 872
Upplåtelseavgifter		17 105 255	15 894 796
Underhållsfond		2 175 972	1 881 693
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>112 437 641</u>	<u>109 979 361</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 727 987	-2 535 232
Årets resultat		-10 244 037	1 101 524
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-11 972 024</u>	<u>-1 433 708</u>
Summa eget kapital		<u>100 465 617</u>	<u>108 545 653</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	70 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>70 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		572 369	288 190
Övriga skulder		15 375	15 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		804 185	775 952
Summa kortfristiga skulder		<u>1 391 929</u>	<u>1 079 655</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>171 857 546</u>	<u>159 625 308</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

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter	3 798 832	3 740 523
Hyror, bostäder	441 762	530 379
Hyror, garageplatser	422 669	453 687
Hyror, lokaler	386 378	390 004
Kabel TV	101 643	101 089
Elintäkter	232 858	259 673
Övriga intäkter	2 201	477 932
Totalt	<u>5 386 343</u>	<u>5 953 287</u>

to

Not 3 Övriga driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Bredband	163 677	160 020
El	386 544	333 553
Fastighetsförsäkring	67 002	55 353
Fastighetsskatt	161 230	157 188
Fastighetsskötsel	155 096	195 913
Kabel TV	45 132	47 520
Renhållning	86 645	88 955
Reparation, bostäder	89 605	45 483
Reparation, inre allmänt	336 938	210 535
Reparation, yttre allmänt	36 958	34 505
Fasadrenovering, "Götaprojektet"	10 725 306	173 008
Snöröjning/halkbekämpning	19 413	20 312
Uppvärmning	750 445	699 042
Vatten och avlopp	173 183	175 867
Övrigt	3 323	2 073
Totalt	<u>13 200 497</u>	<u>2 399 327</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Administration	5 776	1 206
Bankkostnader	5 156	3 991
Ekonomisk förvaltning	111 900	110 572
Konsultarvode	25 762	70 600
Revisionsarvode	18 780	20 290
Övrigt	41 881	23 221
Totalt	<u>209 255</u>	<u>229 880</u>

Not 5 Styrelsearvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner	54 300	44 500
Styrelsearvode	99 228	111 405
Sociala avgifter	35 543	34 495
Totalt	<u>189 071</u>	<u>190 400</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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	-7 394 445	-6 286 205
- Årets avskrivningar	-1 108 240	-1 108 240
Utgående avskrivningar	-8 502 685	-7 394 445
Redovisat värde	<u>147 995 241</u>	<u>149 103 481</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 077 000	58 077 000
Taxeringsvärde mark	47 737 000	47 737 000
Totalt	<u>105 814 000</u>	<u>105 814 000</u>

80

Not 7 Tillbyggnad, miljöhus

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	991 872	907 249
- Omklassificeringar m m	-	84 623
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	991 872	991 872
Ingående avskrivningar	-111 487	-45 362
- Årets avskrivningar	-66 125	-66 125
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-177 612	-111 487
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	814 260	880 385
	<hr/>	<hr/>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	501 146	501 146
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Ingående avskrivningar	-328 572	-280 330
- Årets avskrivningar	-48 242	-48 242
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-376 814	-328 572
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	124 332	172 574
	<hr/>	<hr/>

PO

Not 9 Pågående arbeten

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	519 023	207 228
- Årets inköp	10 518 083	396 418
- Omklassificeringar m m	-	-84 623
Utgående anskaffningsvärden	<u>11 037 106</u>	<u>519 023</u>
Redovisat värde	<u>11 037 106</u>	<u>519 023</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	7 156 502	1 751 056
Ränteplaceringar	4 558 824	7 036 704
Handkassa	5 000	5 000
Totalt	<u>11 720 326</u>	<u>8 792 760</u>

Not 11 Kassaflödesanalys

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 802 376	1 101 524
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 222 607	1 222 607
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 579 769	2 324 131
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-9 196	2 659
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	312 274	42 015
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-9 276 691	2 368 805
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 959 744	-396 418
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 959 744	-396 418
Finansieringsverksamheten		
Erhållna grundinsatser	953 542	2 500 709
Erhållna upplåtelseavgifter	1 210 458	2 597 461
Amortering av låneskulder/Upptagande nya lån	20 000 000	-7 746 500
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 164 000	-2 648 330
Årets kassaflöde	2 927 565	-675 943
Likvida medel vid årets början	8 792 760	9 468 703
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	11 720 325	8 792 760


Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	-	Löst	0	5 000 000
Nordea	0,9	2019-03-20	10 000 000	10 000 000
Nordea	0,95	2020-04-15	5 000 000	0
Nordea	0,95	2020-06-17	10 000 000	0
Nordea	1,65	2022-09-14	10 000 000	0
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
Totalt			70 000 000	50 000 000

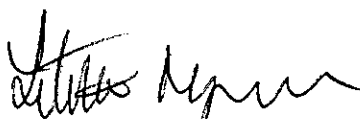
Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	66 000 000
	<u>76 000 000</u>	<u>66 000 000</u>

Malmö 2018-04-24



Roland Nilsson



Liselotte Magnusson



Walter Rössler

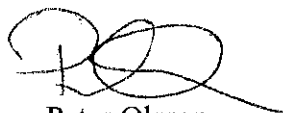


Ken-Inge Hansson



Johan Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 för år 2017. 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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 upplyser, 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, 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 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.

90



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 för år 2017 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 tryggt 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
- 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.

Malmö den 24/4 2018

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor