

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org nr 769611-7915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Lena Svenson	Ordförande
Karolina Boman	Sekreterare
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Ilona Hollsten	Ledamot
Anna Ottosson	Ledamot

Lisbeth Lundén	Suppleant
Marcus Martin	Suppleant
Roland Nilsson	Suppleant
Pelle Olsén	Suppleant

Valberedning

Yasmin Andreassen, 9 a
Karam Chammas, 9 b
Anna Spirén, 9 c

Revisor

Mikael Cressy, A&C Revisionsbyrå

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013.

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 (86), varav 9 stycken (11) lägenheter är hyresrätter.

Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6249 kvm.

Antal lokaler och lager uppgår vid årets slut till 6 stycken.

Total lokalyta uppgår vid årets slut till 483 kvm.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighets AB Frontnine avseende ekonomisk förvaltning och med Lars Hansson i Skåne AB avseende teknisk förvaltning.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Folksam.

Ekonomi

Trots ett negativt resultat har föreningen ett positivt kassaflöde. Pga ökade driftskostnader och bankens höjda räntemarginaler på föreningens lån har styrelsen fattat beslut om en höjning av årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2014.

Framtida justering av avskrivningar

Från och med 2014 gäller de nya så kallade K2/K3-regelverken vid upprättande av bokslut. Detta innebär bland annat att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kommer att behöva ses över, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader. Styrelsen, som ansvarar för avskrivningsplanen, arbetar med att se över denna så att den överensstämmer med kommande regelverk.

Försäljning av vakanta lägenheter

Under året har föreningen sålt två lägenheter, dvs

- efter uppsägning såldes hyreslägenhet 242 i september 2013
- efter uppsägning såldes hyreslägenhet 341 i december 2013

Vakanta lägenheter har sålts i så snabb takt som varit möjligt med hänsyn tagen till lägsta godtagbara standard.

Styrelsens inställning är att de lägenheter som föreningen bjuder ut till försäljning inte bör vara i nedgången skick eller i övrigt ge intryck av bristande underhåll. Styrelsen låter därför renovera lägenheter med eftersatt invändigt underhåll för att uppnå en godtagbar grundstandard.

Per 31 december 2013 var 77 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad på 89,5 (87,2) procent.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört:

- gården kompletterad med utemöbler
- tecknat gruppavtal med Bredbandsbolaget avseende bredband och telefoni
- installerat ny garageport och nya garagedörrar
- installerat nytt låspassagesystem till garaget
- färdigställt styrelserum
- tecknat kabel-TV gruppavtal med Com Hem
- genomgång av prissättning för "gemensam el"
- 2-års garantibesiktning av Mibab-entreprenade

Övrigt

Tingsrättsförhandling avseende rättstvisten i anslutning till Mibab-konkursen ägde rum den 8 mars 2013. Stämningsansökan mot föreningen den 11 juli 2012 avsåg yrkandet att Brf Stjärnehus 3 skulle utge 670.838 kr jämte dröjsmålsränta om 28% från den 7 april 2011 till dess betalning skett. Därutöver yrkade Mibabs konkursbo även ersättning för rättegångskostnader.

Domslut i Malmö Tingsrätt, 2013-03-08

1. *Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö ska till Mibab AB:s konkursbo utge 300.000 kr.*
2. *Genom denna förlikning är parternas mellanhavanden med anledning av aktuell entreprenad slutligt reglerade.*
3. *Vardera part står för sina rättegångskostnader i målet.*

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-1 157 600
Årets resultat före fondförändring	-281 695
Avsättning till underhållsfond	-294 279
Summa underskott	-1 733 574
Balanseras i ny räkning	-1 733 574

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1		
Årsavgifter		3 453 688	3 258 798
Årsavgiftsbortfall		-35 306	-
Hysesintäkter	2	1 672 378	1 638 292
Övriga intäkter	3	459 847	547 111
Summa nettoomsättning		5 550 607	5 444 201
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-291 526	-229 765
Driftskostnader	5	-1 830 258	-1 733 788
Externa rörelsekostnader	6	-203 178	-206 104
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-149 530	-180 328
Personalkostnader	8	-131 789	-125 150
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10, 11	-1 084 853	-1 023 473
Summa kostnader		-3 691 134	-3 498 608
Rörelseresultat		1 859 473	1 945 593
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		27 752	167 061
Bankkostnader		-4 840	-4 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 164 080	-2 168 662
Summa resultat från finansiella poster		-2 141 168	-2 006 237
Resultat efter finansiella poster		-281 695	-60 644
Årets förlust		-281 695	-60 644

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	131 338 991	131 793 682
Fastighetsförbättringar	10	21 089 210	20 929 450
Inventarier	11	351 992	180 002
Pågående arbeten	12	108 671	52 707
Summa anläggningstillgångar		152 888 864	152 955 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144 439	133 842
Övriga kortfristiga fordringar		121 499	138 117
		265 938	271 959
<i>Kassa och bank</i>	14	3 190 000	4 137 120
Summa Omsättningstillgångar		3 455 938	4 409 079
SUMMA TILLGÅNGAR		156 344 802	157 364 920

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		86 241 135	85 271 701
Upplåtelseavgifter		11 695 269	11 115 703
Underhållsfond		1 293 135	998 856
		<u>99 229 539</u>	<u>97 386 260</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 157 600	-879 084
Avsättning till underhållsfond		-294 279	-217 872
Årets förlust		-281 695	-60 644
		<u>-1 733 574</u>	<u>-1 157 600</u>
Summa Eget Kapital		<u>97 495 965</u>	<u>96 228 660</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	57 746 500	59 964 500
Summa långfristiga skulder		<u>57 746 500</u>	<u>59 964 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		155 252	297 706
Skatteskulder		-	10 502
Övriga kortfristiga skulder		21 546	12 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	925 539	851 333
Summa kortfristiga skulder		<u>1 102 337</u>	<u>1 171 760</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>156 344 802</u>	<u>157 364 920</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		66 000 000	76 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-281 695	-60 644
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	9, 10, 11	1 084 853	1 023 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		803 158	962 829
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		108 516	-107 103
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-70 194	-40 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		841 480	815 198
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-1 119 600	-5 530 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 119 600	-5 530 366
Finansieringsverksamheten			
Erhållna grundinsatser	15	969 434	1 425 950
Erhållna upplåtelseavgifter	15	579 566	1 971 050
Amortering av låneskulder	16	-2 218 000	-5 218 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-669 000	-1 821 000
Årets kassaflöde		-947 120	-6 536 168
Likvida medel vid årets början		4 137 120	10 673 288
Likvida medel vid årets slut		3 190 000	4 137 120

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningen har inget tidigare skattemässigt underskott.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan över 100 år. (För 2013 motsvarar avskrivningen 0,531 % av byggnadens anskaffningsvärde)

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt en rak plan över 10 eller 50 år.

Inventarier skrivs av enligt en rak plan över 5 eller 10 år.

Årsavgiftsbortfall

Styrelsen har fattat beslut om att vakanta och uppsagda lägenheter skall säljas som bostadsrätter. Redovisat årsavgiftsbortfall motsvarar avgifterna för de perioder vakanta lägenheter har renoverats, marknadsförts inför försäljning och fram till nya medlemmens tillträdesdatum alternativt fram till räkenskapsårets utgång.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyreslägenheter	898 824	949 770
Lokaler	395 192	394 584
Garage och parkering	378 362	293 938
Summa	<u>1 672 378</u>	<u>1 638 292</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kabel-TV	100 535	99 693
Elintäkter	346 935	419 884
Förlikningsersättning J. Möller	-	25 215
Övrigt	12 377	2 319
	<u>459 847</u>	<u>547 111</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löpande R&U, inre allmänt	-163 861	-59 710
Löpande R&U, yttre allmänt	-64 700	-15 738
Löpande R&U, snöröjning	-16 168	-20 549
Löpande R&U, bostäder	-33 317	-54 375
Löpande R&U, hissar	-4 500	-14 437
Löpande R&U, lokaler	-1 480	-
Löpande R&U, vattenskador	-	-41 948
Löpande R&U, grovsopor	-7 500	-18 600
Löpande R&U, garage	-	-4 408
Summa	<u>-291 526</u>	<u>-229 765</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Uppvärmning	-707 830	-733 176
El	-363 016	-352 753
Vatten och avlopp	-166 872	-123 692
Renhållning	-136 082	-133 386
Fastighetsskötsel och städning	-275 703	-245 267
Kabel-TV	-97 673	-94 836
Försäkringar	-47 840	-46 961
Telefon och porto	-2 657	-3 717
Bredband	-32 585	-
Summa	<u>-1 830 258</u>	<u>-1 733 788</u>

Not 6 Externa rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ekonomisk förvaltning	-100 804	-100 404
Övrig administration	-14 118	-3 898
Revisionsarvode	-20 645	-21 645
Konsultarvoden	-10 139	-44 409
Övriga kostnader	-57 472	-35 748
	<u>-203 178</u>	<u>-206 104</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader fastighetslån	-2 164 080	-2 168 662
Summa	<u>-2 164 080</u>	<u>-2 168 662</u>

Not 8 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Föreningen har under året anlitat uppdragstagare för redovisning- och fastighetstjänster.		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	-113 000	-107 000
Lagstadgade soc. avgifter	-18 789	-18 150
Summa	<u>-131 789</u>	<u>-125 150</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 840 151	133 840 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 840 151	133 840 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 046 469	-1 597 525
Årets avskrivningar	-454 691	-448 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 160	-2 046 469
Utgående restvärde enligt plan	<u>131 338 991</u>	<u>131 793 682</u>
<i>Specifikation av utgående restvärde</i>		
Byggnad	83 085 360	83 540 051
Mark	48 253 631	48 253 631
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 356 000	47 600 000
Taxeringsvärde mark	31 737 000	25 024 000
Summa	<u>98 093 000</u>	<u>72 624 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 933 440	16 455 781
Årets anskaffningar	724 335	5 477 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 657 775	21 933 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 003 990	-464 491
Årets avskrivningar	-564 575	-539 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 568 565	-1 003 990
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 089 210</u>	<u>20 929 450</u>

Specifikation av utgående restvärde

Undercentral	87 017	106 936
Ventilationsanläggning	319 273	361 692
Vindsisolering	388 784	444 325
Tvättstugan	57 114	65 273
El	2 679 086	2 736 088
VS/Badrum	10 799 102	10 728 615
Vindslägenheter	1 309 511	1 337 373
Garage	4 390 134	4 481 595
Värmesystem	653 929	667 553
Bredbandsinstallation	119 125	-
Garageport	286 135	-
	<u>21 089 210</u>	<u>20 929 450</u>

Not 11 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	263 569	263 569
Årets anskaffning	237 577	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 146	263 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 567	-48 537
Årets avskrivningar	-65 587	-35 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 154	-83 567
Utgående restvärde enligt plan	<u>351 992</u>	<u>180 002</u>
<i>Specifikation av utgående restvärde</i>		
Armaturer	78 611	91 015
Fastighetsboxar	31 672	36 951
Mangel & torktumlare	89 090	52 036
Möbler, utemiljö	152 619	-
	<u>351 992</u>	<u>180 002</u>

Not 12 Pågående arbeten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 707	-
Årets anskaffningar	55 964	52 707
Utgående ackumulerat restvärde	108 671	52 707

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	12 004	11 827
Förutbetalda kabel-TV avgifter	11 873	24 354
Förutbetalda bredbandsavgifter	38 610	-
Förutbetalda underhållskostnader	2 225	2 250
Upplupen intäktsränta	3 447	7 344
Upplupna eldebiteringar	76 280	84 238
Övriga fordringar	-	3 829
Summa	<u>144 439</u>	<u>133 842</u>

Not 14 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Transaktionskonto	1 688 344	2 633 030
Likviditetsinvest & ränteplaceringar	1 500 000	1 500 000
Handkassa	1 656	4 090
Summa	<u>3 190 000</u>	<u>4 137 120</u>

Not 15 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	83 845 751	9 144 653	780 984	-798 391	-80 693
Insatser	1 425 950	1 971 050			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			217 872	-217 872	
Balansering av föregående års resultat				-80 693	80 693
Årets resultat					-60 644
Eget kapital 2012-12-31	85 271 701	11 115 703	998 856	-1 096 956	-60 644
Insatser	969 434	579 566			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			294 279	-294 279	
Balansering av föregående års resultat				-60 644	60 644
Årets resultat					-281 695
Eget kapital 2012-12-31	86 241 135	11 695 269	1 293 135	-1 451 879	-281 695

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nordea*	2,318	Rörligt	15 000 000	20 000 000
Nordea	2,314	Rörligt	7 746 500	9 964 500
Nordea	3,600	2014-03-19	20 000 000	20 000 000
Nordea	2,900	2017-04-19	5 000 000	-
Nordea	2,700	2016-04-20	10 000 000	-
Alecta	Löst	2013-04-29	-	10 000 000
Totalt			57 746 500	59 964 500

* På ovan lån har föreningen tecknat en ränteswap enligt nedan:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nordea Markets	3,761	2015-06-15	15 000 000	15 000 000
			15 000 000	15 000 000

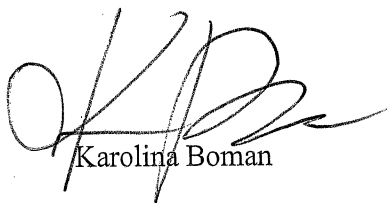
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda årsavgifter och hyror	443 018	340 002
Upplupna räntor	159 622	134 641
Upplupna driftskostnader	165 672	157 721
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	132 000	129 000
Upplupet revisionsarvode	21 000	21 000
Upplupna underhållskostnader	-	66 284
Övriga upplupna kostnader	4 227	2 685
Summa	<u>925 539</u>	<u>851 333</u>

Malmö 2014- 05-02



Lena Svensson
Ordförande



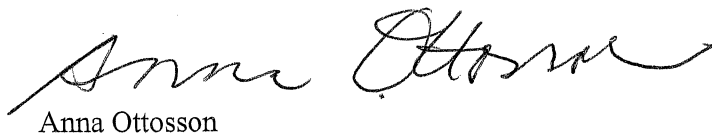
Karolina Boman



Ken-Inge Hansson

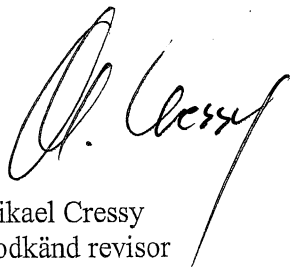


Ilona Hollsten



Anna Ottosson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 05-02



Mikael Cressy
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

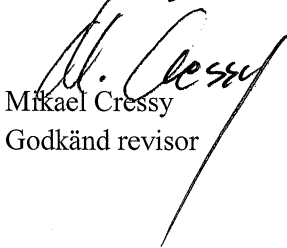
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 2014 05 02


Mikael Cressy
Godkänd revisor