

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org nr 769611-7915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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.

11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Perioden 2018-01-01--2018-06-11

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

Perioden 2018-06-12--2018-12-31

Daniel Larm	Ordförande
Roland Nilsson	Vice ordförande
Christian Bruhner	Sekreterare
Liselotte Magnusson	Ledamot
Johan Svensson	Sekreterare
Carolina Ekelund	Ledamot
Hillevi Björnsson	Suppleant
Eva Järinge	Suppleant

Agne Hermansen	Valberedning
Ingrid Claezon	Valberedning
Susanna Sjöstrand	Valberedning

Revisor

Ernst & Young AB

Ansvarig revisor, Aukt. revisor Peter Olsson

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2018 hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

80

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 11 juni 2018.

Verksamhetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighets- 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 6 574 kvm fördelat på:

7 lgh	1 rok
46 lgh	2 rok
<u>39 lgh</u>	<u>3 rok</u>
92 lgh	

Under 2018 har antalet lägenheter utökats med sex nya vindslägenheter på våningsplan 8. Vidare har föreningen, efter uppsägning av hyresavtalet, tagit över lägenhet 162 och efter renovering sålt lägenheten. Per den 31 december 2018 var 89 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad till föreningen på 96,7 %.

Källare och garage

Källarplan består av förråd, postrum, styrelserum, två tvättstugor med torkrum, värmecentral och i anslutning till denna ett rum för förvaring av skyddsrumsutrustning, tre elcentraler, barnvagnsrum, lagerutrymmen samt tre f.d. soprum.

Till fastigheten hör ett garage med 79 p-platser för bilar samt 2-4 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

Den 1 november 2018 gick Fastighets AB Frontnine samman med Örehus Fastighetsförvaltning AB. Fr.o.m. 1 november svarar Örehus Fastighetsförvaltning AB för föreningens ekonomiska förvaltning. Likt föregående år har Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC) ansvarat för städning och fastighetsskötsel.

Försäkring

Efter att If krävt kraftigt höjd premie har föreningen, via försäkringsmäklare Din Försäkringsbyrå Conny Sjöstrand, tecknat ett nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen gäller fr.o.m. 1 november och omfattar bl.a. bostadshus och garage under mark (fullvärde), ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr, bostadsrättsförsäkring för 92 lägenheter m.m.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätterna och hyrorna för garageplatserna har varit oförändrade under 2018. De sex nya vindslägenheterna såldes för ca 15,2 Mkr. Produktionskostnaden för dessa uppgick till ca 11,1 Mkr. Vidare sålde föreningen lägenhet 162 för ca 2,2 Mkr. Föreningen tog över lägenheten som tidigare varit uthyrd som hyresrätt.

I december löste föreningen de två lån om sammanlagt 20 Mkr, som togs upp för delfinansiering av "Götaprojektet".

De resultatpåverkande kostnaderna hänförliga till "Götaprojektet" har under räkenskapsåret uppgått till ca 1,6 Mkr, vilket bidragit till årets negativa resultat.

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

TV, bredband och IP-telefoni

Avtalet med Com Hem, som tidigare levererat TV till föreningen, har sagts upp. Fr.o.m. december ansvarar Telenor, via ett gruppanslutningsavtal, för leverans av digital-TV (basutbud om 18 kanaler), bredband 250/250 och IP-telefoni. Av de 18 TV-kanalerna kan 12 ses med HD-kvalité.

Händelser under 2018

- 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 avslutats under året.
- Golv, väggar och de gamla dörrarna i källargången har målats, belysningen i källargången bytts ut, de sista lägenhetsförråden samt ett förråd till föreningen har färdigställts.
- Föreningens miljöstation utsattes för ett brandattentat. Fyra sopskåp med kärl skadades och fick bytas ut.
- En bostadsrätt har hyrts ut i andra hand, utan styrelsens godkännande. Efter förhandling i Hyresnämnden upphörde uthyrningen.
- Utrustning för låsöppning med "tagg" har installerats i källardörrarna till A-, B- och C-trapporna, passagedörren till garaget, samt dörrarna till de tre el-centralerna.
- Med anledning av de sex nybyggda lägenheterna har föreningens andelstal räknats om.
- Ny underhållsplan har upprättats.
- Från att en längre tid legat fast på 1,35 kr/Kwh, har beslutats att priset på förbrukad el ska debiteras med snittpriset av vad föreningen faktiskt betalar för respektive 3-månaders perioder.
- Den 16 september arrangerades en gemensam städdag.
- En ny tvättmaskin (PODAB HX 65) har installerats i C-trappans tvättstuga.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	5 396	5 386	5 953	5 633
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 640	-10 244	1 102	450
Soliditet	%	69,3	58,5	68,0	63,5

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 156 414	17 105 255	2 175 972	-1 727 987	-10 244 037	100 465 617
Inbetalda insatser	5 888 898					5 888 898
Inbetalda upplåtelseavgifter		11 167 702				11 167 702
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			317 442	-317 442		-
Balanseras i ny räkning				-10 244 037	10 244 037	-
Årets resultat					-1 639 525	-1 639 525
Belopp vid årets utgång	<u>99 045 312</u>	<u>28 272 957</u>	<u>2 493 414</u>	<u>-12 289 466</u>	<u>-1 639 525</u>	<u>115 882 692</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-12 289 466
Årets resultat	-1 639 525
Totalt	<u>-13 928 991</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	981 000
i ny räkning balanseras	-14 909 991
Totalt	<u>-13 928 991</u>

20

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 396 257	5 386 343
Summa rörelseintäkter		5 396 257	5 386 343
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	3	-4 354 679	-13 200 497
Övriga externa kostnader	4	-302 120	-209 255
Styrelsearvoden	5	-223 162	-189 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-1 359 044	-1 222 607
Summa rörelsekostnader		-6 239 005	-14 821 430
Rörelseresultat		-842 748	-9 435 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 501	22 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 278	-831 070
Summa finansiella poster		-796 777	-808 950
Resultat efter finansiella poster		-1 639 525	-10 244 037
Årets resultat		-1 639 525	-10 244 037

80

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	146 887 001	147 995 241
Tillbyggnader	7	14 255 382	814 260
Inventarier, verktyg och installationer	8	76 090	124 332
Pågående arbeten	9	-	11 037 106
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>161 218 473</u>	<u>159 970 939</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 218 473</u>	<u>159 970 939</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 368	10 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 194	156 021
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>210 562</u>	<u>166 281</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10, 11	5 715 134	11 720 326
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 715 134</u>	<u>11 720 326</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 925 696</u>	<u>11 886 607</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>167 144 169</u>	<u>171 857 546</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 045 312	93 156 414
Upplåtelseavgifter		28 272 957	17 105 255
Underhållsfond		2 493 414	2 175 972
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>129 811 683</u>	<u>112 437 641</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 289 466	-1 727 987
Årets resultat		-1 639 525	-10 244 037
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-13 928 991</u>	<u>-11 972 024</u>
Summa eget kapital		<u>115 882 692</u>	<u>100 465 617</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	47 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>47 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	-
Leverantörsskulder		554 271	572 369
Övriga skulder		27 098	15 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		680 108	804 185
Summa kortfristiga skulder		<u>4 261 477</u>	<u>1 391 929</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>167 144 169</u>	<u>171 857 546</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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter	3 901 563	3 798 832
Hyror, bostäder	333 390	441 762
Hyror, garageplatser	410 572	422 669
Hyror, lokaler	390 984	386 378
Kabel TV	103 135	101 643
Elintäkter	256 613	232 858
Övriga intäkter	-	2 201
Totalt	<u>5 396 257</u>	<u>5 386 343</u>

Not 3 Övriga driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Bredband	172 221	163 677
El	462 191	386 544
Fastighetsförsäkring	75 934	67 002
Fastighetsskatt	163 122	161 230
Fastighetsskötsel	155 512	155 096
Kabel TV	47 582	45 132
Renhållning	112 473	86 645
Reparation, bostäder	147 572	89 605
Reparation, inre allmänt	222 288	336 938
Reparation, yttre allmänt	104 918	36 958
Fasadrenovering, "Götaprojektet"	1 716 269	10 725 306
Snöröjning/halkbekämpning	10 604	19 413
Uppvärmning	788 974	750 445
Vatten och avlopp	170 334	173 183
Övrigt	4 685	3 323
Totalt	<u>4 354 679</u>	<u>13 200 497</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Administration	735	5 776
Bankkostnader	5 298	5 156
Ekonomisk förvaltning	113 800	111 900
Konsultarvode	128 409	25 762
Revisionsarvode	20 708	18 780
Övrigt	33 170	41 881
Totalt	<u>302 120</u>	<u>209 255</u>

80

Not 5 Styrelsearvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner	68 250	54 300
Styrelsearvode	114 418	99 228
Sociala avgifter	40 494	35 543
Totalt	<u>223 162</u>	<u>189 071</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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	-8 502 685	-7 394 445
- Årets avskrivningar	-1 108 240	-1 108 240
Utgående avskrivningar	-9 610 925	-8 502 685
Redovisat värde	<u>146 887 001</u>	<u>147 995 241</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>

90

Not 7 Tillbyggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	991 872	991 872
- Omklassificeringar m m	13 643 684	-
Utgående anskaffningsvärden	14 635 556	991 872
Ingående avskrivningar	-177 612	-111 487
- Årets avskrivningar	-202 562	-66 125
Utgående avskrivningar	-380 174	-177 612
Redovisat värde	14 255 382	814 260

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Utgående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Ingående avskrivningar	-376 814	-328 572
- Årets avskrivningar	-48 242	-48 242
Utgående avskrivningar	-425 056	-376 814
Redovisat värde	76 090	124 332

80

Not 9 Pågående arbeten

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 037 106	519 023
- Årets inköp	2 606 578	10 518 083
- Omklassificeringar m m	-13 643 684	-
Utgående anskaffningsvärden	0	11 037 106
Redovisat värde	0	11 037 106

Not 10 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	1 629 742	7 156 502
Ränteplaceringar	4 083 324	4 558 824
Handkassa	2 067	5 000
Totalt	<u>5 715 133</u>	<u>11 720 326</u>

10

Not 11 Kassaflödesanalys

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 639 525	-10 802 376
<i>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 359 044	1 222 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-280 481	-9 579 769
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-44 281	-9 196
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-130 452	312 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-455 214	-9 276 691
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 606 578	-9 959 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 606 578	-9 959 744
Finansieringsverksamheten		
Erhållna grundinsatser	5 888 898	953 542
Erhållna upplåtelseavgifter	11 167 702	1 210 458
Amortering av låneskulder/Upptagande nya lån	-20 000 000	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 943 400	22 164 000
Årets kassaflöde	-6 005 192	2 927 565
Likvida medel vid årets början	11 720 325	8 792 760
Likvida medel vid årets slut	<u>5 715 133</u>	<u>11 720 325</u>

80

Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,9	2019-03-20	10 000 000	10 000 000
Nordea	0,95	2020-04-15	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,95	2020-06-17	10 000 000	10 000 000
Nordea	1,65	2022-09-14	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	1,45	2021-06-01	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2,650	2018-03-30	Löst	10 000 000
Handelsbanken	0,920	2018-03-30	Löst	10 000 000
Totalt			50 000 000	70 000 000

Avgår kortfristig del -3 000 000 -

Summa: 47 000 000 70 000 000

Föreningens bedömning är att finansieringen är av långfristig karaktär. Lånen kommer att bindas om på respektive förfallodag.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
	<u>76 000 000</u>	<u>76 000 000</u>

Malmö 2019-04-26


Roland Nilsson


Liselotte Magnusson


Christian Bruhner


Daniel Larm


Carolina Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26
Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor

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 2018. 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 2018 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 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 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.

20

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 2018 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 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 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 tryggsamt 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.

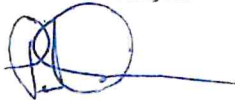
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 26/4 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor