

Årsredovisning

för

Brf Stjärnehus

769610-2164

Räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
brf@stjarnehus.se

Föreningen förvaltas av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-02-25 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-06.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Stad

Föreningen äger byggnad och mark (notera tomträtt) med beteckningen Stjärnehus 8 -1, Malmö Stad. Föreningens gatadresser är Ernst Ahlgrens gatan 4, 217 59 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jonas Bengtsson	Ledamot	2019
Erik Rojc	Ledamot	2018
Darko Simic	Ledamot	2018
Johan Signér	Ledamot	2019
Laila Lindahl	Ledamot	2020
Vlora Tamté	Ledamot	2020
Johanna Lidfors	Ledamot	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Boel Hanson, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Peter Lidfors
Sofie Bachrach

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sekant AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stjärnehus 8 med en tomtareal om 2211 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1953 med ombyggnadsår 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 63 lägenheter. 59 är upplåtna med bostadsrätt och 4 är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 4 092 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök
14 stycken 1 rum och kokvrå
4 stycken 2 rum och kök
2 stycken 2 rum och kokvrå
26 stycken 3 rum och kök
11 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-02-11. 27 lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till 2032.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering av balkonger	2018	Slipning och målning av balkongplattorna, blåstrade, målade

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Ny markläggning på gårdssidan	2019	Tätning av underliggande garage, bättring av dränering och ny plantering och eventuell uteplats.
Renovering av garage	2019	Inre renovering, målning och uppstadgande av tak.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 87 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 13 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen/säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningen är väl rustad inför kommande planerade renoveringar efter att under året sålt två lägenheter.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2018 oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	3 196	3 241	3 219	3 222	3 185
Resultat efter finansiella poster	-855	500	888	402	288
Totalt eget kapital	42 406	39 285	38 785	37 897	37 496
Balansomslutning	66 243	63 789	63 331	62 708	62 729
Soliditet	64%	62%	61%	60%	60%
Bokfört värde, byggnader och mark	58 206	58 713	59 219	59 732	60 245
Taxeringsvärde, byggnader och mark	66 715	66 715	66 715	53 230	53 230
Taxeringsvärde, byggnader	35 715	35 715	35 715	31 830	31 830
Årsavgift, kr/kvm	673	668	668	668	663
Låneskuld	23 105	23 457	23 808	24 150	24 609
Låneskuld, kr/kvm	5 995	6 086	6 177	6 266	6 385
Belåningsgrad	34,63%	35,16%	35,69%	45,37%	46,23%
Amortering under året	351	351	343	459	200
Likvida medel	7 860	2 998	2 976	1 116	2 207
Likviditet	1116%	473%	537%	425%	367%
Kassaflöde, kr/kvm	246	251	348	229	193
Avsättning underhållsfond	49	49	49	47	47

Bostadsyta: 4092 kvm, varav 3854 kvm bostadsrätt och 238 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm (bostadsrättsyta+bostadsrättslokalyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat*	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 484 164	8 543 249	1 146 880	1 611 035	500 094
Inbetalda insatser under året	782 836	3 192 164			
Disp. enl. stämmobeslut				500 094	-500 094
Avsättning till underhållsfond			200 145	-200 145	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 331 250	1 331 250	
Årets resultat					-854 767
Belopp vid årets utgång	28 267 000	11 735 413	15 775	3 242 234	-854 767

**Alternativt ansamlad förlust*

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 111 130
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 145
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 331 250
Årets resultat	-854 767
Summa	2 387 468

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 387 468
Summa	2 387 468

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 195 266	3 241 475
Övriga rörelseintäkter		480	1 707
Summa rörelseintäkter		3 195 746	3 243 183
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 044 637	-1 802 424
Övriga externa kostnader	4	-221 399	-195 775
Personalkostnader och arvoden	5	-103 689	-105 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 963	-528 963
Summa rörelsekostnader		-3 898 688	-2 632 981
Rörelseresultat		-702 942	610 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 150	5 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 975	-115 589
Summa finansiella poster		-151 825	-110 108
Resultat efter finansiella poster		-854 767	500 094
Resultat före skatt		-854 767	500 094
Årets resultat		-854 767	500 094

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 206 159	58 712 763
Inventarier, verktyg och installationer	7	102 479	124 838
Summa materiella anläggningstillgångar		58 308 638	58 837 601
Summa anläggningstillgångar		58 308 638	58 837 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 170	2 740
Övriga fordringar		12 271	1 960 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 401	0
Summa kortfristiga fordringar		51 842	1 963 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	7 859 655	2 988 489
Summa kassa och bank		7 859 655	2 988 489
Summa omsättningstillgångar		7 934 859	4 951 643
SUMMA TILLGÅNGAR		66 220 135	63 789 244

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 002 413	36 027 413
Fond för yttre underhåll		15 775	1 146 880
Summa bundet eget kapital		40 018 188	37 174 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 242 235	1 611 036
Årets resultat		-854 767	500 094
Summa fritt eget kapital		2 387 468	2 111 130
Summa eget kapital		42 405 656	39 285 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	23 105 416	23 456 536
Summa långfristiga skulder		23 105 416	23 456 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	351 120	351 120
Leverantörsskulder		65 034	307 518
Skatteskulder		7 504	6 521
Övriga skulder	12	6 952	5 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	278 453	376 253
Summa kortfristiga skulder		709 063	1 047 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 220 135	63 789 244

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 200 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %
Byggnad 1,2

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgift, bostäder	2 593 478	2 576 075
Hyror bostäder	338 473	383 556
Hysesrabatt	-18 398	-1 248
Hyra, garage	124 906	123 471
Elintäkter	143 642	146 531
Kabel-tv intäkter	6 351	5 398
Övriga intäkter	6 814	7 693
Summa	3 195 266	3 241 475

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	231 596	29 422
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	1 331 250	422 675
El	259 296	223 785
Uppvärmning	437 537	436 350
Vatten och avlopp	115 513	124 951
Avfallshantering	51 562	50 824
Snörenhållning	10 485	2 711
Tvätt av sopkärl	2 592	0
Obligatoriska besiktningkostnader	7 360	5 437
Bevakningskostnader	2 819	0
Larmkostnader	0	1 357
Fastighetsförsäkring	34 629	33 719
Kabel-TV och dator	130 034	138 663
Fastighetsskötsel enligt avtal	216 398	209 662
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	8 752	7 685
Förbrukningsinventarier fastighetsskötsel	908	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	65 037	0
Serviceavtal	11 125	26 502
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 044	88 680
Förvaltningskostnader	37 700	0
Summa	3 044 637	1 802 424
Specifisering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/repairation	22 287	6 094
Bostäder	375	9 208
Gemensamma utrymme	14 786	1 724
Installationer	143 964	9 509
Fastighet utvändigt	2 000	0
Markytor	709	2 887
Garage och p-plats	47 475	0
Summa	231 596	29 422
Specifisering av periodiskt underhåll		
Installationer värme	0	422 675
Huskropp utv. terrass	1 331 250	0
Summa	1 331 250	422 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Revisionskostnad	19 350	28 391
Konsultarvode	194 790	33 221
Hemsida	3 475	0
Reklam och PR	1 500	0
Förvaltningsarvode	0	91 656
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	2 284	0
Övriga externa kostnader	0	42 507
Summa	221 399	195 775

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Styrelsearvode	78 900	80 998
Sociala avgifter	24 789	24 822
Summa	103 689	105 820

Not 6 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	63 238 954	63 238 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 238 954	63 238 954
Ingående avskrivningar	-4 526 191	-4 019 587
Årets avskrivningar	-506 604	-506 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 032 795	-4 526 191
Utgående redovisat värde	58 206 159	58 712 763
Taxeringsvärden byggnader	35 715 000	35 715 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
Summa	66 715 000	66 715 000
Bokfört värde byggnader	38 595 485	39 102 089
Bokfört värde mark	19 610 674	19 610 674
Summa	58 206 159	58 712 763

Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	250 835	250 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 835	250 835
Ingående avskrivningar	-125 997	-103 638
Årets avskrivningar	-22 359	-22 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 356	-125 997
Utgående redovisat värde	102 479	124 838

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Internet	11 620	0
Hisskostnader	2 250	0
Ränteutgifter	8 914	0
Ekonomisk förvaltning	5 208	0
Övrigt	1 409	0
Summa	29 401	0

Not 9 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
SEB, transaktionskonto	1 357 930	2 988 489
SBAB, placeringskonto	6 501 725	0
Summa	7 859 655	2 988 489

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
SEB 35505466	0,82	2018-09-28	3 000 000	3 000 000
SEB 33297564	0,82	2018-09-28	6 320 500	6 354 500
SEB 32434746	0,82	2018-09-28	4 563 196	4 665 196
SEB 32434665	0,80	2018-11-28	4 732 640	4 840 200
SEB 32434592	0,80	2018-11-28	4 840 200	4 947 760
avgår kortfristig del			-351 120	-351 120
Summa			23 105 416	23 456 536

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig

skuld 351 120 kronor (351 120 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 21 349 816 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	35 419 196	35 419 196
varav i eget förvar	0	0
Summa	35 419 196	35 419 196

Not 12 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mervärdesskatt	6 952	5 873
Summa	6 952	5 873

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	239 339	237 770
Arvoden förtroendevalda	0	80 998
Sociala avgifter	0	24 822
Räntekostnad	39 114	23 754
Uppl. kostnader	0	8 909
Summa	278 453	376 253

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2018 oförändrade

Malmö 2018-12-21

Jonas Bengtsson



Johanna Lidfors



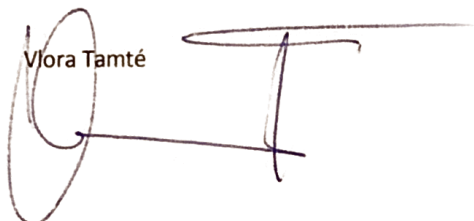
Johan Signér



Laila Lindahl



Vlora Tamté



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 01 - 10

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stjärnehus
Org.nr. 769610-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

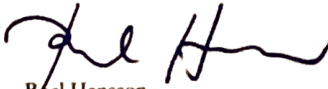
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Malmö den 10 januari 2019



Boel Hansson

Auktoriserad revisor