

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Stjärnhusen Stockholm



449

Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Stjärnhusen Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-03 och nuvarande stadgar registrerades. 2013-12-23 hos Bolagsverket.

Förvävsdatum

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt:

Akterspegeln 20	2005 med tillträde 2005-11-01
Akterspegeln 23	2005 med tillträde 2005-11-01

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Värme

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme via Fortum Värme AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1946 och består av totalt 7 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13.887 kvadratmeter, varav 12.963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 924 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 207 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelar sig på 12 st. 1 rok, 190 st 2 rok, 1 st 3 rok samt 18 st 4 rok.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Värderingsföretag	198 kvm
Hobbyverksamhet samt förråd	420 kvm
Bostadsrättslokaler	191 kvm

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstambyte	2001-2002	Utfört av tidigare ägare
Elstambyte	2001-2002	Utfört av tidigare ägare
Ventilationssystem	2007	
Utvändig fönstermålning	2010-2011	
Trädgårdsrenovering	2012	
Byte av utomhusbelysning	2014-2015	
OVK-besiktning	2014-2015	Slutförd februari 2016

Förvaltning

Avtal:

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Storholmen AB
Fastighetskötsel	Storholmen AB
Markskötsel	Lidingö Hustomte AB
Snöröjning mark	Lestra AB
Snöröjning tak	WM-Tak AB
Städning	Maries Städ & Puts AB
Parkeringsövervakning	Europark AB
Internetleverantör	Ownit AB
Kabel-TV	Comhem
Grovsopor	SUEZ

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 210 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 29 st överlåtits under året.

Under året har 2 st nyupplåtelser skett. Dessa är de hyreslägenheter som sagts upp och återgått till föreningen hösten 2015.

Under året har styrelsen beviljat 10 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Ola Skrifvare	Ordförande	
Helena Löfgren	Kassör	
Anna Brandi	Sekreterare	fr.o.m. 2016-05-10
Bo Altegen	Ledamot	fr.o.m.2016-05-10
Henrik Mandén	Ledamot	
Birgitta Roupe	Ledamot	
Emma Levin	Ledamot	fr.o.m.2016-05-10
Simon Mossnelid	Sekreterare	t.o.m. 2016-05-10
Lars-Eric Grip	Ledamot	t.o.m. 2016-05-10
Sara Magnusson	Ledamot	t.o.m. 2016-05-10
Nils Nordstrand	Suppleant	fr.o.m. 2016-05-10
Bo Altegen	Suppleant	t.o.m. 2016-05-10

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:

Helena Löfgren och Birgitta Roupe.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Extern	KPMG
Tomas Merio	Intern	

Valberedning

Jad Andersson	Sammanställande
Davood Behamin	
Camilla Heurlin	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av avloppsledningar

På grund av ett läckage från en avloppsledning i källaren i hus nr 12 utfördes under året relining av samtliga tidigare ej utbytta avloppsledningar i detta punkthus.

Balkonger

Undersökningen av balkongernas status har fortsatt. Bygglov och Stadsmuseets tillstånd till föreslagen metod för att bevara balkongräckena har erhållits. Upphandling av arbetena har ej skett då vi avvaktar möjlighet att ansöka om ekonomiskt bidrag från Länsstyrelsen för byggnadsantikvariska merkostnader, vilket kan ske hösten 2017.

Markytor

En arborist har under året anlåtats för nödvändig beskärning och, i något fall, borttagning av träd.

Utbyte av portar

Tillstånd från Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet för utbyte till nya entréportar har erhållits. Arbetet har upphandlats under räkenskapsåret och utförts under våren 2017. Portarna har också kompletterats med kodlås.

Brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har inletts. Källare och trapphus har besiktigats och åtgärder är föreslagna. En första åtgärd är utbyte av ett antal dåligt fungerande rökluckor högst upp i trapphusen, vilket utförts under våren 2017.

Cyklar och barnvagnar

Under sommaren genomfördes en rensning i cykel- och barnvagnsförråden samt cykelställen utomhus. Totalt rensades cirka 40 cyklar och 10 barnvagnar bort. Dessa donerades senare till välgörenhet.

Under året gjordes en tidigare hyreslokal i port 10 om till cykel- och barnvagnsförråd. Detta innebär mer utrymme för de boende i port 8 och 10.

Innan årets slut sades även en hyreslokal i port 6 upp. Även denna kommer att göras om till cykel- och barnvagnsförråd för att ge mer utrymme för de boende i port 4 och 6. Uppsägningstiden för lokalen är 9 månader vilket innebär att den blir tillgänglig för föreningen hösten 2017.

Övrig information

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Taken

Besiktning av takens skick har inletts under räkenskapsåret och kommer att återupptas snarast. Klarlagt är redan nu att taksäkerhetsutrustningen har stora brister som måste åtgärdas.

Inspektion av avloppsledningar

Husens huvudavloppsledningar som är ingjutna i bottenplattan har filmats för att undersöka om reparationsbehov finns. Resultatet visar att visst behov finns och diskussioner förs med sakkunniga om omfattning och lämpliga metoder för utförande.

Föreningens ekonomi

Nya upplåtelser

Föreningen fick i slutet av 2015 tillbaka två hyreslägenheter och dessa uppläts med bostadsrätt i början av 2016. Försäljningarna inbringade ca 5 miljoner kronor till föreningen.

Föreningens lån

Ett av föreningens lån på 36 000 000 kr lades om 2016. Det villkorsändrades i juni till två lån, ett lån på 20 000 000 kr på 5 år till en ränta på 1,62 % och ett lån på 16 000 000 kr på 2 år till en ränta på 1,0 %.

Gästlägenheten och gästparkeringarna

Gästlägenheten är populär och vi fick 2016 in lika mycket som 2015, ca 52 000 kr.

Även gästparkeringarna inbringade mycket pengar, ca 50 000 kr 2016 vilket är ca 8000 kr mer än 2015.

Avskrivningsplanen

Styrelsen har reviderat den komponentbaserade avskrivningsplanen i syfte att minska avskrivningskostnaden. Vid skiftet från K2 till K3 regelverket 2014 ökade den årliga avskrivningen från ca 1 000 000 kr till ca 4 000 000, en nivå som styrelsen betraktat som oskäligt hög. Styrelsen har därför i samråd med utsedd revisor reviderat planen genom att allokera en större andel av byggnadernas värde till komponenten "stomme" som har en längre avskrivningstid.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	771	776	776	773	736
Hyror/m2 hyresrättsyta	1 271	904	904	916	932
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 872	8 982	8 982	9 398	9 523
Elkostnad/m2 totalyta	15	12	14	16	15
Värmekostnad/m2 totalyta	173	162	157	164	162
Vattenkostnad/m2 totalyta	19	17	16	17	17
Kapitalkostnader/m2 totalyta	130	163	251	275	297
Nettoomsättning (tkr)	11 352	11 348	11 355	11 304	10 904
Resultat efter finans. poster (tkr)	-1 366	-2 262	-2 481	73	-1 087
Soliditet (%)	62	62	62	61	60

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	168 414 039	18 142 688	2 349 049	-9 427 426	-2 261 776
Inbet. Insatser/upplåtelser	1 065 232	4 384 768			
Avsättning yttre rep. fond			712 353	-712 353	
Disposition av föregående års resultat:				-2 261 776	2 261 776
Årets resultat					-1 366 364
Belopp vid årets utgång	169 479 271	22 527 456	3 061 402	-12 401 555	-1 366 364

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att en ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 689 202
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-712 353
årets förlust	-1 366 364
	-13 767 919

Behandlas så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-700 189
i ny räkning överföres	-13 067 730
	-13 767 919

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	11 151 067	11 201 020
Övriga intäkter		200 879	147 378
		11 351 946	11 348 398
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 441 968	-5 313 252
Förvaltningskostnader	3	-1 054 556	-794 961
Fastighetsskatt/-avgift		-314 738	-301 884
Arvoden och löner	4, 5	-297 982	-306 229
Föreningens övriga kostnader		-109 350	-49 899
		-7 218 594	-6 766 225
Driftnetto		4 133 352	4 582 173
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-700 189	-214 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 031 176	-4 380 737
Resultat efter investeringar och avskrivningar		401 987	-13 271
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 577	14 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 811 928	-2 263 334
		-1 768 351	-2 248 505
Resultat efter finansiella poster		-1 366 364	-2 261 776
Resultat före skatt		-1 366 364	-2 261 776
Årets resultat		-1 366 364	-2 261 776

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	277 542 383	280 573 559
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 305 274	968 750
		279 847 657	281 542 309
Summa anläggningstillgångar		279 847 657	281 542 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 456	18 827
Övriga fordringar		102 101	36 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	193 258	178 971
		332 815	233 927
<i>Kassa och bank</i>		11 240 983	5 770 695
Summa omsättningstillgångar		11 573 798	6 004 622
SUMMA TILLGÅNGAR		291 421 455	287 546 931

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 006 727	186 556 727
Fond för yttre underhåll		3 061 402	2 349 049
		195 068 129	188 905 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 401 554	-9 427 426
Årets resultat		-1 366 364	-2 261 776
		-13 767 918	-11 689 202
Summa eget kapital		181 300 211	177 216 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	107 500 000	107 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		723 593	717 294
Aktuella skatteskulder		29 709	356 517
Övriga skulder		11 159	122 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 856 783	1 634 018
Summa kortfristiga skulder		2 621 244	2 830 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 421 455	287 546 931

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,03-7,78 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter	9 341 001	9 291 396
	Hyror	1 810 066	1 909 624
		11 151 067	11 201 020

NOT 2	Fastighetskostnader	2016	2015
	Driftkostnader	3 553 174	3 338 488
	Skötselkostnader	1 241 480	1 299 744
	Reparationskostnader	647 314	675 020
		5 441 968	5 313 252

NOT 3	Förvaltningskostnader	2016	2015
	Fastighetsförsäkring	136 965	106 294
	Förvaltningskostnader	632 142	570 661
	Projektkostnader	285 449	118 006
		1 054 556	794 961

NOT 4 Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 5	Arvoden och löner	2016	2015
	Styrelse-/revisionsarvode	217 578	228 975
	Sociala avgifter arvoden	59 654	62 766
	Arvode extern revisor	20 750	14 488
		297 982	306 229

NOT 6	Avskrivningar	2016	2015
	Byggnader, renoveringar/underhåll	3 031 176	4 380 737
		3 031 176	4 380 737

NOT 7	Byggnader och mark	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 971 806	295 971 806
	Ingående avskrivningar	-15 398 247	-11 017 510
	Årets avskrivningar	-3 031 176	-4 380 737
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 429 423	-15 398 247
	Utgående redovisat värde	277 542 383	280 573 559
	Taxeringsvärden byggnader	130 096 000	126 410 000
	Taxeringsvärden mark	107 355 000	92 308 000
		237 451 000	218 718 000

NOT 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2016	2015
	Pågående till-/ombyggn, renov	2 305 274	968 750
		2 305 274	968 750

NOT 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
	Förutbetalda försäkringskostnader	78 515	76 762
	Övriga interimfordringar	114 743	102 209
		193 258	178 971

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,62	2021-06-23	20 000 000	36 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,48	2017-09-25	23 500 000	23 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,28	Löpande	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,69	2019-09-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,59	2020-03-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,00	2018-06-20	16 000 000	0
			107 500 000	107 500 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 107,5 mkr.

NOT 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	150 000 000	150 000 000
Varav obelånade	0	0
	150 000 000	150 000 000

NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	213 168	339 419
Aviserade avgifter/hyror	984 940	946 240
Upplupet revisionsarvode	13 500	13 500
Övriga interimsskulder	645 175	334 859
	1 856 783	1 634 018

Stockholm 2017-05-02



Bo Altegen



Birgitta Roupe



Helena Löfgren



Anna Brandi



Henrik Mandén



Emma Levin



Per-Ola Skrifvare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnhusen i Stockholm, org. nr 769606-6930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhusen i Stockholm för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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. Risker 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 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 Stjärnhusen i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag 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 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.

Solna den 16 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor