

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnhusen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2004-11-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 20	2005	Stockholm
Akterspegeln 23	2005	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

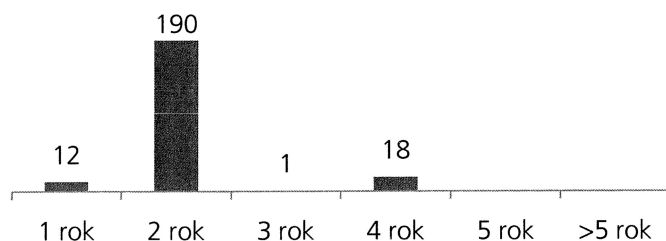
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 887 kvadratmeter, varav 12 963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 924 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 199 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Värderingsföretag	198 kvm	
Hobbyverksamhet samt förråd	420 kvm	
Bostadsrättslokaler	191 kvm	

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Övernattningslägenhet

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgårdsrenovering	2012	
Utvändig fönstermålning	2010 - 2011	
Ventilationssystem	2007	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Omläggning av tak		Slutet av 1990
Omputsning av fasad		Slutet av 1990

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighets- och markskötsel	Lestra
Snöröjning tak	WM Tak & Fasad
Parkeringsövervakning	Europark
Kabel-TV	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 202 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 27 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunnar Per-Ola Skrifvare	Ordförande	
Hans Simon Alexander Mossnelid	Sekreterare	
Helena Maria Löfgren	Kassör	
Mioko Fiona Parsons	Ledamot	Avgått
Lena Christina Lundbom	Ledamot	
Lars-Eric Gustav Grip	Ledamot	
Per-David Mattias Gustin	Ledamot	Avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Christina Lundbom, Lars-Eric Gustav Grip och Helena Maria Löfgren

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Dag Lindbo

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG

Valberedning

Sara Magnusson
Evelin Musanovic
Karin Manberger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2012-11-28. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Trädgårdarna

Renoveringen av våra trädgårdar avslutades under verksamhetsåret. Arbetet, som utförts av Lestra AB, slutbesiktigades den 10:e oktober av vår konsult och kontrollant Werner Stastny, med gott betyg. Ett mindre antal anmärkningar som gjordes har redan åtgärdats och ett fåtal kvarstår att utföras till våren. Av de reaktioner vi fått från medlemmarna så förstår vi att slutresultatet uppskattats och att vi ser fram mot sommaren med vår nya närmiljö!

Grannsamverkan

Under året har Brf Stjärnhusen tillsammans med några grannföreningar anslutit sig till Projekt Grannsamverkan i samarbete med Skärholmspolisen. Samarbetet syftar till att minska risken för inbrott, skadegörelse och våld. Ansvarig i styrelsen är Lasse Grip.

Skadedjursbekämpning

Efter att föreningen tecknat avtal med Anticimex om mekanisk och biologisk bekämpning av råttor har anmälningarna från medlemmarna om iakttagna råttor avtagit helt. Anticimex arbete fortsätter varför vi hoppas på att i framtiden helt slippa dessa djur i vår närhet.

Reparation av avloppsledning

Under hösten inträffade en skada på en huvudavloppsledning under golvet i källaren i port nr 22. Ledningen, som förutom port 22 också betjänar hus nr 10, 12 och 14, visade sig vara i så dåligt skick att den, tillsammans med anslutande ledningar, måste bytas ut, vilket medförde betydande störningar för de boende och lokalhyresgäster i porten. Reparationen medförde också en betydande kostnad för föreningen, varför styrelsen har för avsikt att under kommande år genomföra en kartläggning av avloppsledningarnas skick. Dessa ledningar under källargolv byttes inte ut vid den stamrenovering som tidigare fastighetsägare genomförde år 2000-2002.

Taken

Efter den senaste snörika vintern har Lestra bytt ut ca 2.000 st trasiga tegelpannor på våra tak. Lestra fortsätter efter denna vinter att bevaka taken.

Avgång i styrelsen

Föreningens styrelsemedlem Per Gustin har avgått under hösten. Styrelsen tackar Per för det arbete han lagt ner i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Avgiftshöjning

Vi ser att kostnaderna för driften och underhållet av våra fastigheter ökar och därför har vi valt att höja avgiften med 5 % efter årsskiftet 2012/2013.

Stadgeändring

Vid ordinarie föreningsstämman 2012 togs ett beslut att göra en del förtydligande och förenklande ändringar i föreningens stadgar. Detta beslut konfirmerades vid en extra föreningsstämma den 28 november. De nya stadgarna kommer att träda i kraft så snart de registrerats hos Bolagsverket.

Avgång i styrelsen

Föreningens styrelsemedlem Mioko Parsons har avgått i januari 2013.

Övrig information

Övernattningslägenheten

Vår gästlägenhet har blivit en succé med mycket hög beläggning. Man kan numera se bokningsläget på föreningens hemsida, men bokning måste fortfarande ske genom e-post till styrelsen.

Cykelrensning

Under året har en stor utrensning av gamla cyklar i våra cykelrum skett. De tillvaratagna cyklarna har först utbjudits till försäljning till medlemmarna, och resterande har därefter sålts i klump till en cykelfirma. Trots utrensningen finns många cyklar med oklara ägarförhållanden kvar i cykelrummen.

Facebook

Brf Stjärnhusen finns numera också på Facebook! Styrelsen har under året ökat sin närvaro i de digitala kanalerna med syfte att göra det enklare för medlemmarna att ta kontakt med styrelsen och varandra.

Öppet hus

Under året har styrelsen vid ett par tillfällen, liksom under tidigare år, anordnat öppet hus i styrelse- och gästlokalen. Tyvärr kan vi notera ett väldigt svagt intresse från medlemmarna att ta tillvara denna möjlighet att träffa styrelsen och diskutera angelägna frågor. Styrelsen är därför tveksam till om detta i fortsättningen är ett lämpligt sätt att fördjupa föreningsdemokratien.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen visar för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1'087'137 kr innan reservering till fond för yttre underhåll.

Vi har under verksamhetsåret haft stora kostnader för reparationer och periodiskt underhåll av våra fastigheter och detta är den stora anledningen till vårt negativa resultat.

- Under hösten inträffade en skada på en huvudavloppsledning i källaren i port nr 22 vilket har medfört en extra kostnad för föreningen på ca 380'000 kronor.
- Kostnaden för avloppsjouren har under året uppgått till ca 60'000 kr vilket är betydligt mer än föregående år.
- En rörskada i ett badrum i en av våra bostadsrätter har kostat föreningen ca 130'000 kr.
- Taken har reparerats där det har funnits behov och detta har kostat föreningen 122'628 kronor.
- Stuprören ersattes i samband med en påbörjad stöld vilket kostade oss 26'653 kr.
- Socklarna på vissa av våra huskroppar var i behov av förbättringar vilket gjordes i samband med trädgårdsrenoveringen men medförde en kostnad på 425'000 kr.
- Avslutningsbetalning för våra fönster, efter en del efterarbete, belastades resultatet för 2012 med 241'667 kr.

Trädgårdsrenovering

Under året har vi färdigställt vår trädgårdsrenovering och kostnaden för den uppgick till 3'083'249 kr. 2'966'350 kr skrivs av på 15 år. Resterande 116'899 kr har resultatförts direkt då det avser underhåll samt växter.

Föreningens lån

Ett av föreningens lån, en rörlig ränteswap, lades 2011 om till ett bundet lån. Styrelsen valde också att amortera 4'000'000 kronor på vårt rörliga lån. Detta sammantaget har medfört en minskad räntekostnad från år 2011 till 2012 med ca 800'000 kronor.

Gästlägenhet

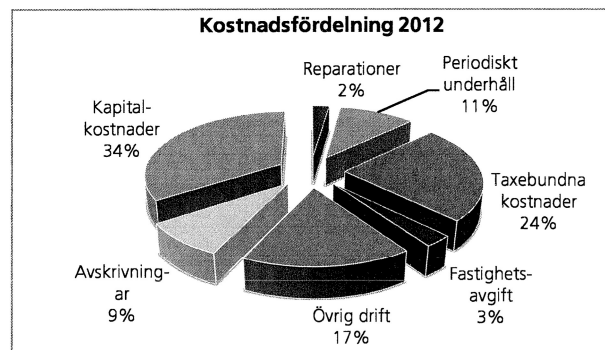
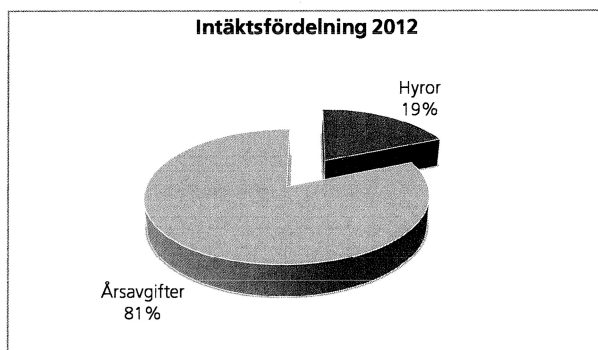
Vår gästlägenhet är populär. Den har under året inbringat 51'200 kr i hyresintäkter.

Sophantering

Föreningen valde för några år sedan att införa grovsopshantering med flera fraktioner. Detta skulle minska kostnaderna för vår totala sophantering men har p.g.a. högt användande i stället gjort att vi har fått ökade kostnader. Vi måste gemensamt ansvara för att minska dessa kostnader genom att paketera grovsopor och kartong utrymmeseffektivt då vi betalar för volym, samt att inte ställa in vitvaror och tyngre elektronik t.ex. tv-apparater i soprummen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 963 kvm bostäder och 924 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	735	667	659
Hyror/kvm hyresrättsyta	932	956	899	999
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 523	9 857	9 857	9 857
Elkostnad/kvm totalyta	15	18	21	18
Värmekostnad/kvm totalyta	162	147	160	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	19	14	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	297	354	287	302

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 087 137
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 665 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 591
summa ansamlad förlust	-6 323 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 272 354
att i ny räkning överförs	-5 051 210

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 845 570	10 825 769
Övriga rörelseintäkter		58 700	18 178
		10 904 270	10 843 947
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 044 269	-1 028 802
Reparationer		-278 744	-313 235
Periodiskt underhåll		-1 272 354	-2 455 312
Taxebundna kostnader		-2 964 828	-2 835 823
Övriga driftskostnader		-357 128	-347 947
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-349 635	-335 712
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-353 316	-414 580
Personalkostnader		-261 288	-259 686
Avskrivningar		-1 057 621	-1 030 825
		-7 939 183	-9 021 922
RÖRELSERESULTAT		2 965 088	1 822 025
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		60 977	210 795
Räntekostnader		-4 119 367	-4 919 474
Räntebidrag		6 166	83 909
		-4 052 224	-4 624 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 087 137	-2 802 745
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	16 853
		0	16 853
ÅRETS RESULTAT		-1 087 137	-2 785 892

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	290 590 409	288 681 680
	290 590 409	288 681 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	290 590 409	288 681 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	53 506	15 092
Övriga fordringar	438 621	343 577
Förutbetalda kostnader	149 967	127 780
Upplupna intäkter	3 220	0
	645 314	486 449
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 385 996	10 404 540
SBC klientmedel i SHB	2 690 059	1 225 233
	5 076 055	11 629 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 721 369	12 116 222
SUMMA TILLGÅNGAR	296 311 779	300 797 902

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		167 639 257	167 639 257
Upplåtelseavgifter		16 217 470	16 217 470
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 652 941	1 082 350
		185 509 668	184 939 077
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 236 427	-1 879 944
Årets resultat		-1 087 137	-2 785 892
		-6 323 564	-4 665 836
SUMMA EGET KAPITAL		179 186 104	180 273 241
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	114 000 000	118 000 000
		114 000 000	118 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		420 828	279 462
Skatteskulder		685 347	665 899
Övriga kortfristiga skulder		2 048	0
Upplupna kostnader	Not 8	1 179 153	695 356
Förutbetalda avgifter och hyror		838 299	883 944
		3 125 675	2 524 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 311 779	300 797 902
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	150 000 000	150 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Ventilation	6,67 %	6,67 %
Fastighetsförbättring	5 %	5 %
Bredband	5 %	5 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 811 533	8 801 565
Hysesintäkter	2 034 038	2 024 204
	10 845 570	10 825 769

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	480 000	480 000
Fastighetsskötsel enl beställning	24 451	112 069
Fastighetsskötsel gård beställning	16 038	0
Snöröjning/sandning	218 261	149 132
Städning entreprenad	196 080	212 420
Städning enligt beställning	2 575	17 250
Bevakning	0	2 500
Gemensamma utrymmen	0	20 298
Gård	87 149	0
Serviceavtal	2 910	22 739
Förbrukningsmateriel	8 758	12 394
Störningsjour och larm	8 047	0
	1 044 269	1 028 802

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	8 046
Brf Lägenheter	130 861	84 359
Tvättstuga	35 933	49 535
Sophantering/återvinning	0	1 123
Entré/trapphus	5 303	0
Lås	19 086	17 491
VVS	63 193	45 219
Ventilation	0	50 921
Elinstallationer	14 907	8 514
Fasad	1 450	0
Fönster	1 175	0
Garage/parkering	0	15 741
Skador/klotter/skadegörelse	2 500	28 300
Vattenskada	4 336	3 986
	278 744	313 235
Periodiskt underhåll		
Källare	11 181	0
VVS	378 975	0
Huskropp utvändigt	26 653	0
Tak	122 628	0
Fasad	425 000	0
Fönster	241 667	2 455 312
Mark/gård/utemiljö	66 250	0
	1 272 354	2 455 312
Taxebundna kostnader		
El	203 663	253 054
Värme	2 253 811	2 047 641
Vatten	229 483	267 475
Sophämtning/renhållning	151 111	227 831
Grovsopor	126 760	39 822
	2 964 828	2 835 823
Övriga driftskostnader		
Försäkring	65 568	59 236
Självrisk	2 000	0
Kabel-TV	48 720	47 821
Bredband	240 840	240 890
	357 128	347 947
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	349 635	335 712

Not 2 forts.	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	5 726	6 825
Medlemsinformation	0	1 117
Tele och datakommunikation	6 109	4 639
Juridiska åtgärder	11 000	0
Inkassering avgift/hyra	8 033	0
Hysesförluster	8 924	0
Revisionsarvode extern revisor	13 502	13 238
Föreningskostnader	13 069	10 561
Förvaltningsarvode	231 239	221 470
Förvaltningsarvodena övriga	8 000	38 526
Administration	19 594	9 974
Korttidsinventarier	6 712	2 344
Konsultarvode	0	91 750
Föreningsavgifter	11 988	4 716
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 420	9 420
	353 316	414 580
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	201 397	197 600
Sociala kostnader	59 891	62 086
	261 288	259 686
Avskrivningar		
Byggnad	917 000	917 000
Förbättringar	140 621	113 825
	1 057 621	1 030 825
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	7 939 183	9 021 922

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	293 005 456	291 933 641
Nyanskaffningar	2 966 350	1 071 815
Utgående anskaffningsvärde	295 971 806	293 005 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 323 776	-3 292 951
Årets avskrivningar enligt plan	-1 057 621	-1 030 825
Utgående avskrivning enligt plan	-5 381 397	-4 323 776
Planenligt restvärde vid årets slut	290 590 409	288 681 680
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	107 078 193	107 078 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 347 000	113 347 000
Taxeringsvärde mark	76 850 000	76 850 000
	190 197 000	190 197 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	185 400 000	185 400 000
Lokaler	4 797 000	4 797 000
	190 197 000	190 197 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	55 577	54 453
Kabel-TV	12 286	12 074
Bredband	60 210	60 210
Tele och datakommunikation	0	1 043
Vatten	5 602	0
Inkasseringsavgift	1 743	0
Serviceavtal	14 549	0
	149 967	127 780

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	167 639 257	0	0	167 639 257
Upplåtelseavgifter	16 217 470	0	0	16 217 470
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 652 941	570 591	0	1 082 350
Summa bundet eget kapital	185 509 668	570 591	0	184 939 077
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 236 427	-570 591	-2 785 892	-1 879 944
Årets resultat	-1 087 137	-1 087 137	2 785 892	-2 785 892
Summa ansamlad förlust	-6 323 564	-1 657 728	0	-4 665 836
Summa eget kapital	179 186 104	-1 087 137	0	180 273 241

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 082 350	1 858 414
Reservering enligt stadgar	570 591	570 591
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 346 655
Vid årets slut	1 652 941	1 082 350

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,580 %	37 500 000	37 500 000	2013-09-10
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	23 500 000	23 500 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek AB	3,180 %	37 500 000	37 500 000	2014-11-25
Swedbank Hypotek AB	2,860 %	15 500 000	19 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		114 000 000	118 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		114 000 000	118 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 114 000 000 Kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Fastskött entreprenad	40 000	40 000
Städning entreprenad	16 340	16 340
El	20 796	20 341
Värme	374 934	258 388
Sophämtning	14 173	13 647
Extern revisor	13 502	13 238
Ränta	625 989	333 402
Sociala avgifter	1 194	0
Arvode internrevisor	3 800	0
Snöröjning/takskottning	68 425	0
	1 179 153	695 356

STOCKHOLM den 25 / 3 2013


Gunnar Per-Ola Skrifvare
Ordförande


Hans Simon Alexander Mossnelid
Sekreterare


Helena Maria Löfgren
Kassör


Lars-Eric Gustav Grip
Ledamot


Per David Mattias Gustin
Ledamot


Lena Christina Lundbom
Ledamot

~~Miko Fiona Parsons~~
~~Ledamot~~

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2013


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Dag Lindbo
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhusen i Stockholm för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stjärnhusen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stjärnhusen i Stockholm för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 12 april 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Dag Lindbo