



Årsredovisning 2017  
Brf Stjärnhusen Stockholm  
Org.nr 769606-6930

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Sjöbjörnsvägen 16 nb, 117 67 STOCKHOLM  
[info@stjarnhusen.info](mailto:info@stjarnhusen.info)  
[www.stjarnhusen.info](http://www.stjarnhusen.info)

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)  
[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastigheter**, Akterspegeln 20 och 23 i Stockholms kommun förvärvades 2005-11-01.

Föreningens fastigheter består av 7 flerbostadshus på adress Sjöbjörnsvägen 4-52. Fastigheterna byggdes 1946 och har värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 887 kvm, varav 12 963 kvm utgör lägenhetsyta och 924 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning  
12 st 1 rum och kök  
190 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 208 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt, dessutom upplåter föreningen 3 lokaler som bostadsrättslokal.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 12 st lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa har 1 st. återgått till föreningen och används nu som cykelrum.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:  
Värderingsföretag 198 kvm  
Hobbyverksamhet och förråd 390 kvm  
Bostadsrättslokaler 191 kvm

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2014. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rörstambyte	2001-2002
Elstambyte	2001-2002
Ventilationssystem	2007
Utvändig fönstermålning	2010-2011
Trädgårdsrenovering	2012
Byte av utomhusbelysning	2014-2015
OVK-besiktning	2014-2015

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen sedan 2014 haft tecknat med Storholmen samt även ekonomisk förvaltning fram till årsskiftet. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB fr.o.m. 1 januari 2018 samt teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Driftia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2004-10-13 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-12-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet bostadsrättslägenheter** i föreningen uppgick vid årets början till 207 st. Ny upplåtna **bostadsrättslägenheter** under året är 1 st.

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets slut till 315. Under året har 17 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Per-Ola Skrifvare	ledamot/ordf.
Helena Löfgren	ledamot/kassör
Anna Brandi	ledamot/sekr.
Bo Altegen	ledamot
Birgitta Roupe	ledamot
Henrik Mandén	ledamot
Emma Levin	ledamot
Nils Nordstrand	suppleant
Martin Hammarson	suppleant
	fr.o.m 2017-05-23

Till **revisor** har Jan-Ove Brandt, KPMG Revisionsbyrå valts samt Jad Löfwenhamn som förtroendevald intern revisor.

**Valberedningen** består av Davood Behamin, Niklas Eriksson och Ramin Rahmani Dehnavi varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

## Händelser under räkenskapsåret

### **Nya upplåtelse**

Föreningen har under året ombildat en tidigare hyreslägenhet till bostadsrätt som senare sålts. Dessutom har föreningen i slutet av året återfått en lägenhet som krävde omfattande reparationer och lades ut till försäljning i februari 2018.

### **Byte av förvaltningstjänster och avtalsentreprenör**

Föreningen har under året upphandlat ny förvaltning, Avtal har tecknats med Agentia Förvaltning AB som ekonomisk/administrativ förvaltare och Driftia AB för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jour. Övergången skedde vid årsskiftet 2017/2018.

Nytt avtal gällande bevakning och snöskottning av taken har tecknats med DM Tak AB. Även detta med start vid årsskiftet 2017/2018

### **Postnord och postutdelning**

Postnord har under året utfört en besiktning av våra trapphus och lägenhetsytterdörrarnas brevinkast med avseende på arbetsmiljön. Detta har lett till ett underkännande p.g.a. ett stort antal för små brevinkast och för svag

belysning. Åtgärder har krävts med hot om utdelningsstopp. Efter förhandlingar med Postnord har styrelsen vid första styrelsemötet 2018 fattat ett principbeslut om att i stället installera postboxar.

### **Avloppsledning**

Arbetet med planering för renovering av avloppsledningarna i mark och under källargolv har fortsatt genom anlitad konsult. Det praktiska arbetet har inletts genom att delen mellan portarna 34 och 38 prioriterats p.g.a. stora problem i vår lokalhyresgäst Densias lokaler och projektering och förberedande åtgärder har inletts.

### **Taken**

Besiktning av takens skick är slutförd och visar på ett behov av renovering i varierande grad av samtliga tak (utom nr 12 som tidigare åtgärdats). Beslut har tagits om att snarast genomföra detta, och konsultarbete med framtagning av förfrågningshandlingar för upphandling har beställts.

### **Renovering av Balkonger**

Ansökan om ekonomiskt bidrag från Länsstyrelsen för byggnadsantikvariska merkostnader har inlämnats. Ansökan har dock avslagits i mars 2018. Projekteringen fortsätter därför och förfrågningshandlingar är upprättade. Styrelsen anser dock att av finansieringsskäl bör erforderliga renoveringar utföras över en flerårsperiod, med början med de högst prioriterade balkongerna under 2018.

### **Resultatanalys**

Föreningens resultat för år 2017 är - 1 950 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 1 366 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och då framför allt kostnader kopplat till reparationer och underhåll på föreningens fastighet, bl.a. ca 1 Mkr för brandsäkerhetsåtgärder.

En av föreningens största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under 2017 minskat med 80 Kkr jämfört med året innan. En annan stor kostnadspost i föreningen är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat med 341 Kkr vilket bland annat beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt en engångsamortering under året på 10 Mkr som har minskat den totala låneskulden.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 3 Mkr och exkluderar man dem blir resultatet ca + 1 Mkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 Mkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 6,5 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 10 Mkr på ett lån samt gjort investeringar för 1 Mkr. Detta motverkas av en lägenhetsupplåtelse som inbringat 3,8 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga avgiftshöjningar är planerade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

#### Genomförd åtgärd

Installation av nya entréportar samt montage av kodlås.

Utbyte av rökluckorna överst i trapphusen i samtliga portar samt montage av nya stegar för säkrare tillträde till fläktar, vindar och tak.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

#### Planerad åtgärd

År

Byte avloppsledningar i källargolv	2018
Renovering tak	2018
Renovering balkonger	2018

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 479 271	22 527 456	3 061 402	-12 401 554	-1 366 364	181 300 211
Resultatdisp enl stämma:						
lanspråktagande yttre fond			-700 189	700 189		
Balanseras i ny räkning				-1 366 364	1 366 364	
Upplåtelser	824 782	2 975 218				3 800 000
Årets avsättning till yttre fond			712 353	-712 353		
Årets resultat					-1 949 803	-1 949 803
Belopp vid årets utgång	170 304 053	25 502 674	3 073 566	-13 780 082	-1 949 803	183 150 408

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	11 365	11 352	11 348	11 355	11 304
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 950	-1 366	-2 262	-2 481	73
Soliditet, %	65	62	62	62	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	771	776	776	773
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 728	8 872	8 982	8 982	9 398
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	1,68	2,10	3,17	3,37
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,1	38,7	38,3	37,7	38,9

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 067 729
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-712 353
Årets resultat	-1 949 803
	<hr/>
	-15 729 885
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-15 729 885
	<hr/>
	-15 729 885

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 261 498	11 302 149
Övriga rörelseintäkter		103 580	49 797
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>11 365 078</b>	<b>11 351 946</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 810 230	-6 759 682
Övriga externa kostnader	4	-769 777	-881 869
Personalkostnader	5	-295 348	-277 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 001 579	-3 031 176
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 876 934</b>	<b>-10 949 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-511 856</b>	<b>401 987</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		30 079	43 577
Räntekostnader		-1 468 026	-1 811 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 437 947</b>	<b>-1 768 351</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 949 803</b>	<b>-1 366 364</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 949 803</b>	<b>-1 366 364</b>

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	277 808 497	277 542 383
Pågående nyanläggningar		0	2 305 274
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>277 808 497</b>	<b>279 847 657</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>277 808 497</b>	<b>279 847 657</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 500	37 456
Övriga fordringar		21 887	102 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	202 330	193 258
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 717</b>	<b>332 815</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 673 910</b>	<b>11 240 983</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 905 627</b>	<b>11 573 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 714 124</b>	<b>291 421 455</b>



## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	195 806 727	192 006 727
Yttre fond	3 073 566	3 061 402
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>198 880 293</b>	<b>195 068 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-13 780 082	-12 401 554
Årets resultat	-1 949 803	-1 366 364
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 729 885</b>	<b>-13 767 918</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>183 150 408</b>	<b>181 300 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	97 500 000	107 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>97 500 000</b>	<b>107 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 112 362	723 593
Aktuell skatteskuld	38 365	29 709
Övriga skulder	184 172	11 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	728 817	1 856 783
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 063 716</b>	<b>2 621 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>282 714 124</b>	<b>291 421 455</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-511 856	401 987
Justeringar för avskrivningar	3 001 579	3 031 176
Erhållen ränta mm	30 079	43 577
Erlagd ränta	-1 468 026	-1 811 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 051 776</b>	<b>1 664 812</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	29 956	-18 629
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	71 142	-80 259
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	388 769	6 299
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-946 297	-215 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>595 346</b>	<b>1 356 813</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-3 267 693	0
Omklassificeringar pågående	2 305 274	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-1 336 524
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-962 419</b>	<b>-1 336 524</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	824 782	1 065 232
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 975 218	4 384 768
Amortering långfristiga lån	-10 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 200 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-6 567 073</b>	<b>5 470 289</b>
Likvida medel vid årets början	11 240 983	5 770 695
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 673 910</b>	<b>11 240 983</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, komponentuppdelat 1,03-7,78 %

#### *Fastighetskatt / Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	9 222 728	9 196 737
	Årsavgifter lokaler	144 264	144 264
	Hyresintäkter bostäder	923 631	1 042 445
	Hyresintäkter lokaler	467 785	457 128
	Hyresintäkter p-platser	369 764	310 493
	Överlåtelseavgifter	19 040	33 250
	Pantsättningsavgifter	45 446	29 260
	Övriga intäkter	68 840	88 572
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>11 261 498</b>	<b>11 302 149</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetskötsel	345 994	334 501
	Städ	284 175	298 345
	Snöröjning och sandning	167 426	146 419
	Yttre skötsel	331 822	414 031
	Teknisk förvaltning	180 000	165 822
	Reparationer och underhåll	2 519 885	1 283 085
	Fjärrvärme	2 315 226	2 395 749
	Fasighetsel	199 480	212 117
	Vatten	278 476	264 852
	Sophämtning	310 961	312 810
	Fastighetsförsäkring	132 799	95 955
	Självrisk	0	44 500
	Fastighetsskatt / avgift	325 125	314 738
	Bredband/stadsnät	318 444	318 444
	Kabel-TV	49 722	49 202
	Övriga driftkostnader	50 695	109 112
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 810 230</b>	<b>6 759 682</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ekonomisk förvaltning	406 762	466 320
	Revisionsarvode	13 250	20 750
	Konsultarvoden	176 331	169 445
	Juridisk rådgivning	33 329	116 004
	Övriga försäljningskostnader	30 000	62 800
	Medlems och styrelseomkostnader	16 788	10 641
	Bankkostnader	6 071	6 668
	Inkassokostnader	23 807	5 579
	Kundförluster	41 054	0
	Övriga administrations kostnader	22 385	23 662
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>769 777</b>	<b>881 869</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvode	222 970	217 578
	Arvode valberedning	7 240	0
	Sociala kostnader	65 138	59 654
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>295 348</b>	<b>277 232</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 971 806	295 971 806
	Nya entréportar	3 267 693	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 239 499	295 971 806
	Ingående avskrivningar	-18 429 423	-15 398 247
	Årets avskrivningar	-3 001 579	-3 031 176
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 431 002	-18 429 423
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 808 497</b>	<b>277 542 383</b>
	Redovisat värde byggnader	168 752 741	168 288 869
	Redovisat värde markanläggningar	1 977 563	2 175 321
	Redovisat värde mark	107 078 193	107 078 193
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>277 808 497</b>	<b>277 542 383</b>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	237 451 000	237 451 000
varav byggnader:	130 096 000	130 096 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	86 758	78 515
	Kabel-TV	12 518	12 343
	Bredband	79 611	79 611
	Övriga förutbetalda kostnader	23 443	22 789
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>202 330</b>	<b>193 258</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	97 500 000	107 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>97 500 000</b>	<b>107 500 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank hypotek	2021-06-23	1,62	0	20 000 000
Swedbank hypotek	2022-09-23	1,77	0	13 500 000
Swedbank hypotek	rörligt	0,25	0	10 000 000
Swedbank hypotek	2020-03-25	1,59	0	15 500 000
Swedbank hypotek	2019-09-25	1,69	0	22 500 000
Swedbank hypotek	2018-06-20	1,00	0	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>97 500 000</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	65 832	984 940
	Upplupna räntekostnader	184 086	213 168
	Upplupet revisionsarvode	13 500	13 500
	Övriga upplupna kostnader	465 399	645 175
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>728 817</b>	<b>1 856 783</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

Stockholm 2018-04-17

  
Per-Ola Skrifvare

  
Helena Löfgren

  
Anna Brandt

  
Bo Altegen

  
Birgitta Roupe

  
Henrik Mandén

  
Emma Levin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2018.

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



Jad Löfwenhamn  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, 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.

---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnhusen Stockholm för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna den 24 april 2018

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Jad Löwenhamn  
Förtroendevald revisor