



Årsredovisning 2018

Brf Stjärnhusen Stockholm
Org.nr 769606-6930

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Sjöbjörnsvägen 16 nb, 117 67 STOCKHOLM
info@stjarnhusen.info
www.stjarnhusen.info

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309. Tel: 010 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

117

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
192 st 2 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 210 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt, dessutom upplåter föreningen 3 lokaler som bostadsrättslokal.

Föreningen har 10 lokaler varav 9 är upplåtna med hyresrätt.

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 styrelseansvarsförsäkring.

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
Installation av nya entréportar samt montage av kodlås.	2017
Utbyte av rökluckorna överst i trapphusen i samtliga portar samt montage av nya stegar för säkrare tillträde till fläktar, vindar och tak.	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-13 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-22. 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 209 st. Ny upplåtna **bostadsrättslägenheter** under året är 1 st.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 319. Under året har 25 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt med inflytt 2019.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Hammarson	Ordförande
Helena Löfgren	Kassör
Anna Brandi	Sekreterare
Birgitta Roupe	Ledamot
Andrea Dahlgren	Ledamot
Amanda Eklund	Ledamot
Kaveh Vaez (23 maj – 31 oktober)	Ledamot
Mathias Thorén	Suppleant
Per-Ola Skrifvare	Suppleant

Till **revisor** har Jan-Ove Brandt, KPMG Revisionsbyrå valts samt Johan Langer-Tegman som förtroendevald intern revisor.

Valberedningen består av Niklas Eriksson, Davood Behamin och Moa Blomqvist 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 två tidigare hyreslägenheter till bostadsrätter. Båda dessa har genomgått reparationer varav en såldes i början av januari 2019 och en planeras säljas i början våren 2019. En lägenhet som återficks förra året har sålts i september.

Byte av avtalsentreprenör

Nytt avtal gällande bevakning och snöskottning av marken har tecknats med Miramix AB. Detta med start hösten 2018.

Postnord och postutdelning

Gå grund av kritik från PostNord med hot om utdelningsstopp har samtliga trapphus försetts med postboxar i entréplan. I samband med detta har anslagstavlor bytts ut, något som inte helt ut var klart efter utgången av 2018.

Byte av belysning i trapphusen

Under året har samtliga trapphus fått LED-belysning med automatjusterad ljusstyrka.

Gästlägenheten

Gästlägenheten som varit populär bland medlemmarna var tvungen att stängas i slutet på sommaren 2018 p.g.a. fuktskador. Under hösten påbörjades avfuktningensarbeten med lägenheten. Arbetet beräknas vara klart i april 2019.

Avloppsledning

Arbetet med planering för renovering av avloppsledningarna i mark och under källargolv har fortsatt och styrelsen har under året fått en fullständig och samlad bild av behoven av reparationer. Utifrån en prioriteringslista startades reparation av rör under källargolv i vår lokalhyresgästs Densias lokaler under januari-mars. I höstas reparerades och byttes rör under källargolv i port 6, 16, 18 och 26. Dessutom byttes avloppsledningar, värmeledningar och vatten under mark ut mellan port 30, 6 och 4. Återstående arbeten inomhus är beställda för att ske under våren 2019. Ytterligare markarbete är planerat för våren och sommaren 2020.

Taken

Under våren och sommaren har förfråganshandlingar för takbyte skickats ut till entreprenörer och anbud inkommit. Ett kontrakt för omläggning av alla yttertak tecknades i september. I oktober påbörjades reparation av taken med start i port 52. Arbetet beräknas pågå under större delen av 2019.

Renovering av balkonger

Under sommaren och hösten genomfördes balkongrenovering av i port 32, 34 och 38 där behovet ansågs störst. För närvarande har styrelsen inte fattat beslut om fler renoveringsetapper utan avvaktar tills tak- och avloppsarbeten är avslutade.

Resultatanalys

Föreningens resultat för år 2018 är – 1 807 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var – 1 950 Kkr. Förändringen beror främst på ökade hyresintäkter i form av höjda hyror för parkering under 2018.

En av föreningens största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under 2018 ökat med 47 Kkr jämfört med året innan. En annan stor kostnadspost i föreningen är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat med 50 Kkr vilket bland annat beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar som 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 3,2 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har lagt likvida medel på inventarier, renoveringar och pågående renovering av avlopp.

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

Ekonomisk rapport för 2018

Under året har föreningen haft stora utgifter. När det gäller balkong- och takrenovering var dessa planerade sen tidigare enligt underhållsplan och sparade medel fanns att tillgå när de skulle utföras. Avloppsrenoveringen däremot har varit av större dignitet än styrelsen räknat med och har på grund av dess omfattning drabbat föreningen stort ekonomiskt där hälften av resultatet presenteras under 2018 och resterande belopp kommer under 2019.

Avloppsrenovering 2018 blev ca 5 Mkr. För 2019 är det budgeterat lika stort belopp (5 Mkr) Takomläggningen påbörjades i oktober och kostade föreningen ca 1 Mkr. Resterande belopp, ca 7,7 Mkr, kommer att belasta föreningen under 2019.

Balkongrenoveringen under sommaren 2018 blev endast de balkonger med störst behov av reparation och kostade ca 1 Mkr. Styrelsen bedömning baserad på en extern konsult är att inga balkonger är i akut behov av renovering och att resterande balkonger kan renoveras under de närmaste 5-10 åren.

Totalt har alltså föreningen haft större utgifter 2018 på ca 7 Mkr. Under samma tid har föreningen återfått 3 hyresrätter som under 2018 och i början av 2019 alla har sålts. På grund redan sparade medel fanns att tillgå och dessa lägenhetsförsäljningar har föreningen klarat alla större utgifter 2018 utan att höja några lån.

Under 2019 har föreningen tagit upp ett extra lån på 5 Mkr för att täcka löpande utgifter.

Detta ska stå i relation till den engångsamortering som utfördes under 2017 på totalt 10 Mkr. Trots mer omfattande renovering av avlopp under mark än planerat under 2018-2019 är föreningens långsiktiga ekonomi alltså fortsatt god med en nettolånminskning på 5 Mkr.

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

Genomförd åtgärd

Belysning i trapphus

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	Kostnad/Kkr.
Renovering avlopp, inomhusarbeten	2019	5 000
Omläggning yttertak	2019	7 700

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 304 053	25 502 674	3 073 566	-13 780 082	-1 949 803	183 150 408
Resultatdisp enl stämman:						
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 949 803	1 949 803	
Årets avsättning till yttre fond			712 353	-712 353		
Årets resultat					-1 807 161	-1 807 161
Belopp vid årets utgång	170 304 053	25 502 674	3 785 919	-16 442 238	-1 807 161	181 343 247

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	11 583	11 365	11 352	11 348	11 355
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 807	-1 950	-1 366	-2 262	-2 481
Soliditet, %	64	65	62	62	62
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	755	771	776	776
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 959	7 996	8 872	8 982	8 982
Genomsnittlig skuldränta, % *	1	1,43	1,68	2,10	3,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,3	35,1	38,7	38,3	37,7

* 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	-16 442 238
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-712 353
Årets resultat	-1 807 161
	<hr/>
	-18 961 753
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-18 961 753
	<hr/>
	-18 961 753

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 339 829	11 261 498
Övriga rörelseintäkter		243 320	103 580
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 583 149	11 365 078
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 173 731	-7 810 230
Övriga externa kostnader	4	-521 980	-769 777
Personalkostnader	5	-292 752	-295 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 990 980	-3 001 579
Summa rörelsens kostnader		-11 979 443	-11 876 934
Rörelseresultat		-396 294	-511 856
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 277	30 079
Räntekostnader		-1 420 144	-1 468 026
Summa finansiella poster		-1 410 867	-1 437 947
Resultat efter finansiella poster		-1 807 161	-1 949 803
Årets resultat		-1 807 161	-1 949 803

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	276 117 214	277 808 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	274 081	0
Pågående nyanläggningar		5 688 030	0
Summa materiella anläggningstillgångar		282 079 325	277 808 497
Summa anläggningstillgångar		282 079 325	277 808 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 820	7 500
Övriga fordringar		168	21 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	254 222	202 330
Summa kortfristiga fordringar		263 210	231 717
Kassa och bank		1 471 750	4 673 910
Summa omsättningstillgångar		1 734 960	4 905 627
SUMMA TILLGÅNGAR		283 814 285	282 714 124

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	195 806 727	195 806 727
Yttre fond	3 785 919	3 073 566
Summa bundet eget kapital	199 592 646	198 880 293
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-16 442 238	-13 780 082
Årets resultat	-1 807 161	-1 949 803
Summa fritt eget kapital	-18 249 399	-15 729 885
Summa eget kapital	181 343 246	183 150 408
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	97 500 000	97 500 000
Summa långfristiga skulder	97 500 000	97 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 097 522	1 112 362
Aktuell skatteskuld	20 783	38 365
Övriga skulder	626 296	184 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 2 226 438	728 817
Summa kortfristiga skulder	4 971 039	2 063 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	283 814 285	282 714 124

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-396 294	-511 856
Avskrivningar	2 990 980	3 001 579
Erhållen ränta mm	9 277	30 079
Erlagd ränta	-1 420 144	-1 468 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 183 819	1 051 776
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 320	29 956
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-30 173	71 142
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	985 160	388 769
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 922 163	-946 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 059 649	595 346
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 285 188	-3 267 693
Omklassificeringar pågående	0	2 305 274
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-288 590	0
Pågående ombyggnad	-5 688 030	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 261 808	-962 419
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	824 782
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	2 975 218
Amortering långfristiga lån	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-6 200 000
Förändring av likvida medel	-3 202 159	-6 567 073
Likvida medel vid årets början	4 673 910	11 240 983
Likvida medel vid årets slut	1 471 750	4 673 910

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 %

Fastighetsskatt / 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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt 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	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	9 251 690	9 222 728
	Årsavgifter lokaler	144 264	144 264
	Hysesintäkter bostäder	922 282	923 631
	Hysesintäkter lokaler	461 735	467 785
	Hysesintäkter p-platser	488 244	369 764
	Överlåtelseavgifter	19 346	19 040
	Pantsättningsavgifter	10 920	45 446
	Övriga intäkter	41 348	68 840
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 339 829	11 261 498

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	222 000	345 994
	Städ	334 802	284 175
	Fastighetsförsäkring	104 472	132 799
	Snöröjning och sandning	155 740	167 426
	Yttre skötsel	372 998	331 822
	Teknisk förvaltning	46 206	180 000
	Reparationer och underhåll	3 006 848	2 519 885
	Fjärrvärme	2 362 413	2 315 226
	Fasighetsel	246 271	199 480
	Vatten	266 457	278 476
	Sophämtning	219 509	310 961
	Bredband/stadsnät	318 444	318 444
	Kabel-TV	50 643	49 722
	Fastighetsskatt/avgift	329 987	325 125
	Övriga driftkostnader	136 940	50 695
	Summa driftkostnader	8 173 730	7 810 230

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	219 184	406 762
	Revisionsarvode	13 489	13 250
	Konsultarvoden	57 693	176 331
	Juridisk rådgivning	98 720	33 329
	Övriga försäljningskostnader	1 500	30 000
	Medlems och styrelseomkostnader	31 005	16 788
	Bankkostnader	6 760	6 071
	Inkassokostnader	12 741	23 807
	Kundförluster	1 037	41 054
	Övriga administrations kostnader	79 851	22 385
	Summa övriga externa kostnader	521 980	769 777

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	223 000	222 970
	Arvode valberedning	7 599	7 240
	Sociala kostnader	62 153	65 138
	Summa personalkostnader	292 752	295 348

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 239 499	295 971 806
	Nya entréportar	0	3 267 693
	Balkonger	1 285 188	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 524 687	299 239 499
	Ingående avskrivningar	-21 431 002	-18 429 423
	Årets avskrivningar	-2 976 471	-3 001 579
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 407 473	-21 431 002
	Utgående redovisat värde	276 117 214	277 808 497
	Redovisat värde byggnader	167 259 314	168 752 741
	Redovisat värde markanläggningar	1 779 707	1 977 563
	Redovisat värde mark	107 078 193	107 078 193
	Summa redovisat värde	276 117 214	277 808 497
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	237 451 000	237 451 000
	varav byggnader:	130 096 000	130 096 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	288 590	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 590	0
	Årets avskrivningar	-14 509	0
	Utgående redovisat värde	274 081	0

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	88 281	86 758
	Kabel-TV	12 718	12 518
	Bredband	79 611	79 611
	Övriga förutbetalda kostnader	73 612	23 443
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 222	202 330

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	97 500 000	97 500 000
	Summa långfristiga skulder	97 500 000	97 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank hypotek AB	2021-06-23	1,62		20 000 000
Swedbank hypotek AB	2022-09-23	1,77		13 500 000
Swedbank hypotek AB	Rörligt	0,46		10 000 000
Swedbank hypotek AB	2020-03-25	1,59		15 500 000
Swedbank hypotek AB	2019-09-25	1,69		22 500 000
Swedbank hypotek AB	2023-06-21	1,28		16 000 000
Summa			0	97 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				97 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	928 884	65 832
	Upplupna räntekostnader	189 163	184 086
	Upplupet revisionsarvode	13 500	13 500
	Övriga upplupna kostnader	1 094 891	465 399
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 226 438	728 817

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Stockholm 2019-04-24


Martin Hammarsson


Helena Löfgren


Anna Brandi


Andrea Dahlgren


Birgitta Roupe


Amanda Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2019.

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Johan Langer-Tegman
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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 3 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Johan Langer-Tegman
Auktoriserad revisor