

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Jonas Bengtsson	Ledamot
Erik Johnny Rojc	Ledamot
Lars Johan Signér	Ledamot
Darko Simic	Ledamot

Annie Matilda Johansson	Suppleant
Victor Manuel Penas de la Iglesia	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Helene Elinor Hansson	Ordinarie Extern	Lindebergs Grant Thornton
----------------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Peter Lidfors	
Laila Lindahl	Sammanställande <i>ML</i>

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stjärnehus 8	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

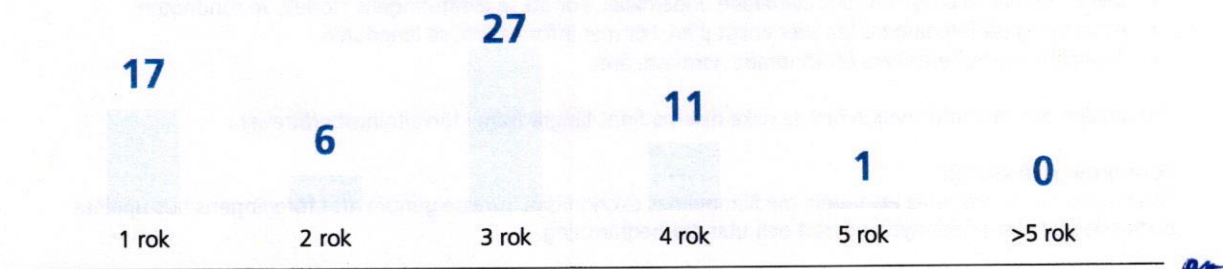
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 752 m², varav 4 092 m² utgör lägenhetsyta och 660 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vatten rening/behandlingsystem	2017	Installation av rening/vatten behandlingsystem främst för värmesystemet men även för tappvattnet för att öka verkningsgraden på värmesystemet samt för att förlänga livslängden på befintliga radiatorer, ventiler och system.
Nytt inpasseringssystem	2017	Taggar, Porttelefon, Bokningssystem
Inspektion av balkonger	2015	Balkonger inspekterades samt lösa felaktiga lagningar i betongen togs bort. Balkongerna är i behov av renovering omgjutning.
Omläggning av plantering framsida	2014	Omläggning av plantering framsida
Kollektivt bredband	2014	Kollektivt bredband
Byte av värmecentral	2014	Fjärrvärmecentral, värmeväxlare, expansionskärl utbytt. Vattenförgasare installerad för att förhindra luftbildning i värmesystemet och radiatorer.
Byte av entrédörrar	2013	Nytt golv samt ny plåtbeklädnad. Gemensamt elavtal för föreningen. Nya tvättmaskiner samt torktumlare. Påbörjades i Aug-2013, några tegelbalkar utbyta i samband med fönsterbytet.
Takterrasser renoverade	2013	
Kollektivt elavtal	2013	
Byte av vitvaror i tvättstugor	2013	
Byte av Fönster och balkongdörrar	2013	
Miljörummet renoverat	2013	
Relining av avloppsstammar	2012	Slipning och spackling samt målning av väggar och räcke.
Utbyte av varm- och kallvattenstammar	2012	
Ommålning av trapphus	2012	
Byte av belysningsarmatur i trappuppgångar och garage	2011	Enklare bättring av plattor. Delvis utbyta, bättring fogar
Renovering av balkonger	2007	
Byte tegelbalkar	2007	
Installation av säkerhetsdörrar	2006 - 2007	Bastu samt badkar
Tätning av garageväggar	2006 - 2007	
Bastu i källaren	2005	
Elstambyte		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av hissar	2018	Ommålning/reparation
Omläggning av baksida	2018	Byte av tätskikt ovan garage. Omläggning av terrasser samt brandväg.
Byte av tak	2020	Yttertak mm
Omfogning av fasad	2027	Omfogning av fasad

BM

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

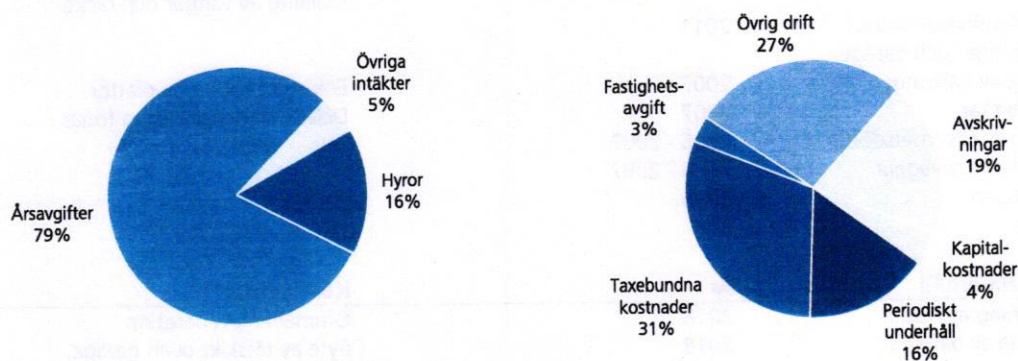
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sekant

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 950 296	2 794 889
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 243 183	3 225 197
Finansiella intäkter	5 481	11 565
Minskning kortfristiga fordringar	10 573	0
Ökning av kortfristiga skulder	308 830	78 295
	3 568 066	3 315 056
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 104 018	1 690 521
Finansiella kostnader	115 589	123 423
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 085
Minskning av långfristiga skulder	351 120	342 620
	2 570 727	2 159 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 947 636	3 950 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	997 340	1 155 407

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av Bauer Pipejet vattenbehandlingssystem har genomförts för att avlägsna avlagringar och därmed öka genomströmningen i våra rör och ventiler. Det kan ta ett par år innan vi känner full effekt av systemet som ska resultera i att vi får renare rör, element, ventiler samt förlänger livslängden på vårt ganska nya värmesystem samt vattenstammarna och avloppen som får samma behandling.

Planerna med att balkongrenoveringen har fortsatt med en ny bygglovsansökan till stadsbyggnadskontoret som blev beviljad. Renoveringen har en planerad start efter årsskiftet (jan-2018). Balkongplattorna renoveras efter behov och behandlas med ett tätskikt på ovansidan för att förhindra att vatten tränger ner i betongen.

Vi byter inte ut räckena (stommarna) utan renoverar och målar om smidesracket, vi byter dock plåten till aluminium i liknande utförande som idag. Räckena kommer ha inbyggda hållare för balkonglådor för att undvika montering av hängande yttre balkonglådor för bättre säkerhet. Racket kommer även höjas enligt gällande lagar och monteras med rostfria bultar för att förhindra rostangrepp i framtiden.

Vi har som bekant möjlighet att ta ut en avgift om max 10 % av gällande prisbasbelopp per år för andrahandsupplåtelser. Styrelsen har beslutat att sätta en minimiavgift på 2200 SEK för avtal upp till 6 mån, detta för att uppmuntra till längre kontrakt med samma hyresgäst. Vid byte av hyresgäst i förtid tillkommer en administrativ kostnad om 1100 SEK. Avgiften för ett år till samma hyresgäst blir också 2200 SEK för att uppmuntra till längre avtal med mindre administration samt färre nya ansikten i fastigheten som kan skapa otrygghet och minskar farhågor om uthyrning på veckobasis.

Det genomfördes 1 städdag under våren med god uppslutning för översyn och städning av fastigheten. Detta avslutades med grillad mat och dricka på gården.

Vi har fått ett nytt och framtidssäkert passersystem och med det en bonus i form av tvättstugebokning, bastubokning samt terrassbokning. För att det ska bli säkert så kommer vi ta bort portkoden samt byta ut låsen till portarna för att minska risken med borttappade nycklar.

Vid varje överlåtelse samt andrahandsupplåtelser välkomnar vi med att erbjuda en rundvandring. Detta för att skapa samt bevara trivselen och att tydligt kunna informera om hur vår förening fungerar och vad vi har att erbjuda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	689	689	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 071	1 053	1 033	756
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 376	6 470	6 562	6 073
Elkostnad/m ² totalyta	47	46	44	49
Värmekostnad/m ² totalyta	92	83	75	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	27	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	26	83	141
Soliditet (%)	62	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	500	888	402	288
Nettoomsättning (tkr)	3 241	3 219	3 222	3 185

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 092 m² bostäder och 660 m² lokaler.

Förändringar 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	27 484 164	0	0	27 484 164
Upplåtelseavgifter	8 543 249	0	0	8 543 249
Fond för yttre underhåll	1 146 880	200 145	0	946 735
S:a bundet eget kapital	37 174 293	200 145	0	36 974 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 611 036	-200 145	887 854	923 327
Årets resultat	500 094	500 094	-887 854	887 854
S:a fritt eget kapital	2 111 130	299 949	0	1 811 181
S:a eget kapital	39 285 423	500 094	0	38 785 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	500 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 811 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 145
summa balanserat resultat	2 111 130

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

2 111 130

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 241 475	3 219 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 707	6 071
Summa rörelseintäkter		3 243 183	3 225 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 802 424	-1 336 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 775	-243 556
Personalkostnader	Not 6	-105 820	-110 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-528 963	-534 963
Summa rörelsekostnader		-2 632 981	-2 225 484
RÖRELSERESULTAT		610 202	999 713
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 481	11 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 589	-123 423
Summa finansiella poster		-110 108	-111 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		500 094	887 854
ÅRETS RESULTAT		500 094	887 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-08-31	2016-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 712 763	59 219 367
Maskiner och inventarier	Not 9	124 838	147 197
Summa materiella anläggningstillgångar		58 837 601	59 366 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 837 601	59 366 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 740	3 378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 960 414	977 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	7 688
Summa kortfristiga fordringar		1 963 154	988 951
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 988 489	2 975 925
Summa kassa och bank		2 988 489	2 975 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 951 643	3 964 876
SUMMA TILLGÅNGAR		63 789 244	63 331 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 027 413	36 027 413
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 146 880	946 735
Summa bundet eget kapital		37 174 293	36 974 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 611 036	923 327
Årets resultat		500 094	887 854
Summa fritt eget kapital		2 111 130	1 811 181
SUMMA EGET KAPITAL		39 285 423	38 785 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 456 536	23 807 656
Summa långfristiga skulder		23 456 536	23 807 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	351 120	351 120
Leverantörsskulder		307 518	67 726
Skatteskulder		6 521	5 158
Övriga skulder		5 873	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	376 253	310 851
Summa kortfristiga skulder		1 047 285	738 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 789 244	63 331 440

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Våtrum	60 år	60 år
Fasad	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Entrédörrar	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stambyte	20-60 år	20-60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	2 576 075	2 573 932
Hyror bostäder	383 556	377 095
Hyror garage moms	9 090	9 000
Hyror garage	114 381	116 497
Kabel-TV intäkter	5 396	4 500
Hysesrabatt	-1 248	-1 248
Elintäkter	146 531	139 344
Avgift andrahandsuthyrning	7 700	0
Öresutjämning	-7	5
	3 241 475	3 219 125

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Återbäring försäkringsbolag	0	3 897
Övriga intäkter	1 707	2 174
	1 707	6 071

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	209 662	203 558
	Fastighetsskötsel beställning	6 260	3 125
	Snöröjning/sandning	2 711	1 349
	Städning enligt beställning	0	9 375
	Hissbesiktning	5 437	8 330
	Sophantering	2 772	0
	Gård	2 887	1 407
	Serviceavtal	26 502	19 222
	Förbrukningsmateriel	1 425	780
	Brandskydd	1 357	0
	Fordon	0	192
		259 013	247 338
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 094	0
	Hyseslägenheter	9 208	0
	Tvättstuga	1 724	11 808
	Lås	599	1 745
	VVS	0	5 045
	Elinstallationer	3 394	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 228	1 650
	Hiss	3 288	1 963
	Garage/parkering	0	869
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 188
		26 535	24 268
	Periodiskt underhåll		
	Lås	237 500	0
	VVS	87 313	0
	Värmeanläggning	97 863	0
		422 675	0
	Taxebundna kostnader		
	El	223 786	220 087
	Värme	436 350	393 848
	Vatten	124 951	129 312
	Sophämtning/renhållning	45 483	67 435
	Grovsopor	2 569	2 494
		833 139	813 175
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 719	33 385
	Kabel-TV	72 300	66 146
	Bredband	66 363	66 032
		172 382	165 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 680	85 766
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 802 424	1 336 110

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Kreditupplysning	0	1 367
	Revisionsarvode extern revisor	28 391	19 719
	Föreningskostnader	18 195	11 499
	Styrelseomkostnader	3 670	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 205	720
	Förvaltningsarvode	91 656	88 973
	Administration	5 542	8 307
	Korttidsinventarier	6 865	10 815
	Konsultarvode	33 221	96 127
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
		195 775	243 556

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 998	83 498
	Kostnadsersättningar	0	1 750
	Sociala kostnader	24 822	25 607
		105 820	110 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	158 355	158 355
	Förbättringar	348 249	354 249
	Inventarier	22 359	22 359
		528 963	534 963

AA

11 33 12

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-08-31	2016-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 238 954	63 238 954
	Utgående anskaffningsvärde	63 238 954	63 238 954
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 019 587	-3 506 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-506 604	-512 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 526 191	-4 019 587
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 712 763	59 219 367
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 610 674	19 610 674
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 715 000	35 715 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		66 715 000	66 715 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	715 000	715 000
		66 715 000	66 715 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-08-31	2016-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	250 835	250 835
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	250 835	250 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 638	-81 279
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 359	-22 359
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-125 997	-103 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	124 838	147 197

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-08-31	2016-08-31
	Skattekonto	1 267	1 264
	Klientmedel hos SBC	1 959 147	974 371
	Fordringar	0	2 250
		1 960 414	977 885

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-08-31	2016-08-31
	Upplupna ränteutgifter	0	7 688
		0	7 688

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	Vid årets början	946 735	752 381
	Reservering enligt stadgar	200 145	194 354
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 146 880	946 735

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-08-31	Belopp 2017-08-31	Belopp 2016-08-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,450 %	3 000 000	3 000 000	2017-07-28
	SEB	0,530 %	4 947 760	5 055 320	2017-10-28
	SEB	0,530 %	4 840 200	4 947 760	2017-10-28
	SEB	0,450 %	4 665 196	4 767 196	2017-07-28
	SEB	0,450 %	6 354 500	6 388 500	2017-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		23 807 656	24 158 776	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-351 120	-351 120	
			23 456 536	23 807 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 052 056 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-08-31	2016-08-31
	Fastighetsinteckningar	35 419 196	35 419 196

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Längre fram under våren -2018 påbörjas även renovering av garagebjälklaget samt byte av tätskikt och därefter anlägger vi en ny gård med b.la. grillplats samt ändring av framsidan.

Renovering av fasaden har skjutits på framtiden (10 år) efter ytterligare mindre besiktning.

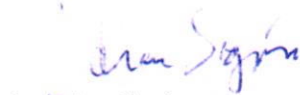
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-08-31	2016-08-31
	Arvoden	80 998	43 498
	Sociala avgifter	24 822	13 039
	Ränta	23 754	18 825
	Avgifter och hyror	237 770	235 489
	Upplupna kostnader	8 909	0
		376 253	310 851

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 2 2018


Per Jonas Bengtsson
Ledamot


Erik Johnny Rojc
Ledamot


Lars Johan Signér
Ledamot


Darko Simic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 2 2018


Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Rapport från bokslutsrevision 2017-08-31

Till Styrelsen i Brf Stjärnehus.

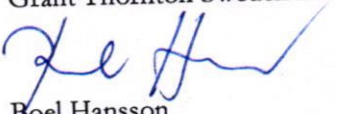
Nedan är vår sammanställning av väsentliga iakttagelser från årets bokslutsrevision. Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på en riskbedömning om inom vilka områden det är störst risk för att fel i redovisningen uppstår. Det innebär att vår granskning inte omfattar samtliga typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Kontakta mig gärna om det är något som ni önskar mer detaljer kring eller vill diskutera.

Område	Iakttagelse	Förbättringsförslag/ rekommendation
Byggnader	År 2014 infördes ett nytt redovisningsregelverk, s.k K-regelverk, som innebär att ett val ska tas att redovisa enligt K3 (avser större verksamheter) eller K2 (mindre verksamheter). En skillnad i de båda regelverken är hantering av fastigheter och avskrivningar på dessa. I K2 hanteras fastigheten som en enhet medan man i K3 ska dela upp fastigheten i komponenter. Ni har valt att redovisa enligt K2 och har då att följa detta regelverk i alla delar. Detta innebär att planmässig avskrivning skall fastställas för fastigheten som helhet. Utfört arbete på fastigheten får i detta regelverk endast aktiveras om de är värdehöjande. Om det inte anses värdehöjande, och därmed inte kan följa den avskrivningstakt som valts för fastigheten som helhet, skall det utförda arbetet hanteras som underhåll och kostnadsföras. Ni har valt K2 och fortsätter att välja att ha komponenter i er redovisning, dvs att ni väljer att redovisa byggnad, värmeanläggning, fönster med flera separat med olika avskrivningstakter.	Vi skall i vår revisionsberättelse uttala oss om föreningen har följt god redovisningssed vid upprättande av årsredovisningen. Då föreningens hantering av komponenter inte är i enlighet med K2 regelverket kan detta utgöra ett avsteg från god redovisningssed. Vi vill informera er att ett byte från K2 till K3 skulle kunna vara ett fördelaktigt val. I K3 delas fastigheten upp i komponenter och avskrivning sker för respektive komponent enligt vald redovisningstakt. Krav på yttre fond minskar vid tillämpning av K3, detta då underhållskravet enligt stadgarna säkerställs genom att avskrivning görs per komponent och att det därigenom frigörs kapital som antingen förvaltas som likvida medel eller amorterar föreningens lån. Eftersom föreningen redan delar upp fastigheten i komponenter som är förenligt med K3, vill vi lyfta fram och uppmana styrelsen utifrån våra kommentarer att göra en ny bedömning av vald redovisningsmetod. Detta med ambitionen att hanteringen ska följa god redovisningssed, antingen genom att i alla delar följa K2 eller att överväga en övergång till K3 och fullfölja uppdelning i komponenter.
Attestrutiner	Noterat att styrelseledamöterna ensamt attesterar utlägg. Enligt firmateckning ska två i förening av ledamöterna teckna tillsammans.	Vi rekommenderar att styrelsen ser över efterlevnaden av beslutade attestrutinerna. Att attestera två i förening säkerställer den interna kontrollen.
Skatter	Under året har föreningen en månads försenad inbetalning till skatteverket.	Det är styrelsen som har ansvaret för att föreningens inbetalningar till skatteverket sker i tid. Vid revisionen skall vi bedöma om så har skett, upprepade förseningar kan leda till anmärkning i revisionsberättelsen.

Malmö den 2018-01-29

Grant Thornton Sweden AB


Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31.

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 augusti 2017 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.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 Stjärnehus för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

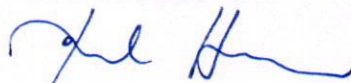
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 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.

Malmö den 9 februari 2018



Boel Hansson

Auktoriserad revisor