

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**  
Org. nr 769613-2096

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**  
RÄKENSKAPSÅRET 2016

## **STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2016**

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2016.

### **Förvaltningsberättelse**

Föreningen bildades 2005, men var vilande tills fastigheten Malmö Stjärnehus 9 inköptes i december 2009. Fastigheten innehåller 42 st lägenheter med en total yta av 3 695 m<sup>2</sup> samt garage med 35 st platser och 6 mindre utrymmen som hyrs ut.

Av lägenheterna är 41 (40) st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 1 (2) st. Under året har 3 st överlåtelser samt 1 upplåtelse skett.

### **Styrelsen**

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen 17 maj 2016.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande:	Fredrik Blom
Ledamot:	Thomas Larsson
Ledamot:	Ulrika Hansson
Ledamot:	Caroline Svensson
Ledamot:	Trifa Hedayati (avgick ur styrelsen oktober 2016)

Firmatecknare är styrelsen eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2016.

### **Revisor**

Mattias Nilsson, Ernst & Young.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Toni Ericsson och Kermith Svensson

### **Verksamheten**

För föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning anlitas Förvaltnings AB Stadsbostäder.

### **Händelser under 2016**

De viktigaste händelserna har varit:

- Invändig renovering av garaget
- Nytt passagesystem och skalskydd till ytterdörrar och garage
- Upphandling av gemensamt bredband via Telia
- Gemensam utemiljödag den 7 april
- OVK genomfördes under året

*mmw*

*FB*

*UH*

2(11)

*AK*

## Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

- Läcka på trycksatt ledning i lägenhet i B-trappan med uttorkning och badrumsrenovering som följd.
- Föreningen har omförhandlat en del av sina lån framgångsrikt och har idag en lägre räntekostnad än tidigare. Även amortering om 400 000 kronor har skett under året.

### Planerade aktiviteter under 2017

- Byte av garageport
- Byte av entrédörrar
- Gemensam utemiljödag planeras i april månad
- Planera för gemensamt el abonnemang
- Undersöka behovet av stambyte/relining, ta in en konsult för upphandling
- Åtgärda eventuella anmärkningar efter OVK genomgång tillsammans med vår tekniska förvaltare.

### Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade. Hyran för föreningens hyreslägenheter höjdes med 0,9% från den 1 maj 2016.

Vår ekonomi är stabil och genomförda underhållsförbättringar under 2016 har betalats med medel från eget bankkonto. Intäkter från upplåtelse till bostadsrätt har placerats på checkkonto för att användas till framtida renoveringar. Underhållsförbättringar under 2017 kommer därför också att kunna betalas med tillgängliga medel.

Föreningen upprättar årsredovisningen enligt K2-reglementet och tillämpar rak avskrivning av fastigheten.

### Arvodet

I bokslutet för 2016 har reserverats arvode till styrelsen på 44 300 kr motsvarande 1 prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2016.

### Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	2 553 932	2 500 777	2 430 948	2 430 948
Hysesintäkter m.m	374 625	469 622	522 257	512 602
Årets resultat	23 460	-1 164 795	-387 273	271 839
Soliditet	70,7%	69,5%	67,9%	67,6%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	712	712	699	699
Genomsn. Låneskuld kr/kvm objektsyta	6 159	6 494	6 788	6 892
Genomsnittlig räntekostnad	1,60%	2,19%	3,31%	3,60%
Likvida medel	3 233 074	810 848	1 322 287	1 288 340
<i>Bostadsrättsyta: 3613 kvm</i>		<i>Objektsarea: 3 726 kvm</i>		

*mmw*

*FB R UH Q*

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**

Org. nr 769613-2096

**Nedan visas viktigaste intäkter och kostnader i sammandrag för 2016.**

<u>Intäkter</u>		<u>Kostnader</u>	
Årsavgifter	2 553 932	Drifts- och förvaltningskostnader	1 080 725
Hyses- och övriga intäkter	418 637	Reparation och underhåll	636 626
Hysesförluster	-44 012	Fastighetsskatt	66 276
		Räntor	369 621
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 928 557</b>	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>2 311 416</b>

**Förändring eget kapital under året:**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
<b>Eget kapital</b>	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Ing värde 2016-01-01</b>	55 923 163	1 084 686	135 493	-1 617 434	-1 164 796
Förändring under året	1 249 804	990 196			
Utnyttjande av Yttre fond			-300 000	300 000	
Vinstdisposition			210 000	-1 374 796	1 164 796
Årets resultat					23 460
<b>Utg värde 2016-12-31</b>	<b>57 172 967</b>	<b>2 074 882</b>	<b>45 493</b>	<b>-2 692 230</b>	<b>23 460</b>

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 692 230
Årets resultat	<u>23 460</u>
Att disponera	-2 668 770

Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll

Avsätta	-92 375
Utnyttja	<u>0</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-2 761 145

**Avsättning: lägst 25 kr/kvm och år = 92 375 kr**

mmmm

4(11)

FB

UH R Q

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>1</b>	<b>01-01 -- 12-31</b>	<b>01-01 -- 12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Nettomsättning		<u>2 928 557</u>	<u>2 970 399</u>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader		-1 613 212	-2 691 170
Övriga externa kostnader		-112 195	-88 608
Personalkostnader		-58 219	-87 697
Avskrivning byggnad		-754 840	-739 023
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<u>-2 538 466</u>	<u>-3 606 498</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>390 091</u>	<u>-636 099</u>
Ränteintäkter		2 990	49
Räntekostnader		-369 621	-528 745
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<u>-366 631</u>	<u>-528 696</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>23 460</u>	<u>-1 164 795</u>

mm

FB  
UH  
L  
5(11)  
Q

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	76 864 464	77 603 487
Installationer i egen fastighet	7	142 352	-
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>77 006 816</b>	<b>77 603 487</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran	9	2 728	1 636
Förutbet kostnader		56 148	43 749
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>58 876</b>	<b>45 385</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 983 074	560 848
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>2 983 074</b>	<b>560 848</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>3 041 950</b>	<b>606 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 048 766</b>	<b>78 209 720</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Grundinsatser		57 172 967	55 923 163
Insatsemission/upplåterseavg		2 074 882	1 084 686
Yttre fond		45 493	135 493
Balanserat resultat		-2 692 230	-1 617 435
Årets förlust/vinst		23 460	-1 164 795
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 624 572</b>	<b>54 361 112</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	22 550 000	22 950 000
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>22 550 000</b>	<b>22 950 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	8	400 000	400 000
Leverantörsskulder		15 159	6 368
Upplupna kostn o förutbet int	10	459 035	492 240
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>874 194</b>	<b>898 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 048 766</b>	<b>78 209 720</b>

amw

FB  
UH L 6(11) Q

**NOTER**

**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Värderingsprinciper**

**Tillämpande avskrivningstider**

Byggnad	(100 år) 1%
Installationer	(10 år) 10%
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	(20 år) 5%

**2 Specifikation till resultaträkningen.**

Då en resultaträkning upprättad enligt K2-reglementet endast innehåller intäkter och kostnader i sammandrag har en resultaträkning enligt tidigare principer upprättats här.

Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

		2016	2015
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>			
	<b>Not</b>		
<b>INTÄKTER</b>	<b>3</b>		
Hysesintäkter		398 284	495 556
Arsavgifter		2 553 932	2 500 777
Hysesförluster		-44 012	-41 205
Övriga intäkter och debiterade avgifter		20 353	15 271
<b>SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning</b>		<b>2 928 557</b>	<b>2 970 399</b>
<b>KOSTNADER</b>	<b>11</b>		
Fastighetsskötsel		-117 093	-114 471
Elavgifter		-124 761	-116 549
Uppvärmning		-436 853	-400 830
Vatten och avlopp		-108 500	-89 243
Renhållning		-42 394	-41 635
Försäkringar		-38 106	-36 906
Reparation o underhållskostnader	<b>4</b>	-636 625	-1 776 800
Fastighetsskatt	<b>9</b>	-66 276	-67 306
Övriga fastighetskostnader		-42 604	-47 430
<b>S:a fastighetskostnader</b>		<b>-1 613 212</b>	<b>-2 691 170</b>
Revisionsarvode		-12 500	-
Förvaltningsarvode		-70 626	-69 804
Övriga förvaltningskostnader		-19 747	-10 962
Övriga kostnader		-9 322	-7 842
<b>S:a övriga kostnader</b>		<b>-112 195</b>	<b>-88 608</b>
Styrelsearvode	<b>5</b>	-44 300	-66 750
Sociala kostnader	<b>5</b>	-13 919	-20 947
<b>S:a personalkostnader</b>		<b>-58 219</b>	<b>-87 697</b>
Avskrivning byggnad	<b>6</b>	-754 840	-739 023
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-2 538 466</b>	<b>-3 606 498</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>390 091</b>	<b>-636 099</b>
Ränteintäkter		2 990	49
Räntekostnader	<b>8</b>	-369 621	-528 745
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<b>-366 631</b>	<b>-528 696</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23 460</b>	<b>-1 164 795</b>
<u>Styrelsens förslag:</u>			
Utnyttjande av fond för yttre underhåll			
-Gårds-/garagerenovering		-	300 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		-92 375	-210 000
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL/ UTNYTTJANDE AV FOND</b>		<b>-68 915</b>	<b>-1 074 795</b>

*mmw*

7(11)  
*FB*  
*UH*  
*h*  
*Q*

**3 Hyresintäkter**

Per 31/12 2016 är 41 lägenheter bostadsrätt (f.g år 40) och 1 lägenheter hyresrätt (f.g år 2).

För bostadsrätterna har under året en avgift på 712 kr/kvm (712 kr/kvm) och år tagits ut.

Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lägenheter	127 834	225 356
Lokaler+övrigt	13 350	13 100
Garage	<u>257 100</u>	<u>257 100</u>
	398 284	495 556

Hyresförlusterna härrör från ombildning av hyreslägenhet till bostadsrätt (1 mån), två källarlokalerna vilka varit tomma hela året samt garageplatser som till och från varit varit outhyrda.

**4 Reparations- och Underhållskostnader**

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 636 625 kr (1 776 800 kr) .

Den beloppsmässigt största åtgärden avser färdigställandet av garaget; målning, dränering och pump+ pumpbrunn. Kostnad ca 327 000 kr. En vattenläcka i fastigheten har medfört kostnader för reparation och återställande på ca 150 000 kr. Div. åtgärder för råttbekämpning har kostat ca 20 000 kr.

Utöver det har en säkerhetsdörr, 13 500 kr installerats. Övriga åtgärder är var och en av mindre art.

Därutöver har installation av porttelefon, passersystem och automatisk dörröppnare till garaget kostat ca 158 000 kr. Eftersom detta ansetts vara en nyinstallation i fastigheten har kostnaderna aktiverats som investering och kommer att skrivas av på 10 år (se not 7)

**5 Styrelsearvode**

För 2016 har ett styrelsearvode på 44 300 kr ( 1 prisbasbelopp) reserverats. Föregående år 66 750 kr

**6 Anläggningstillgångar****Byggnad**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>46 016 500</u>	<u>46 016 500</u>

**Avskrivningar enl plan**

Ingående avskrivningar	-2 131 320	-1 671 155
Årets avskrivning	<u>-460 165</u>	<u>-460 165</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 591 485	-2 131 320

**Mark**




Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 531 000</u>	<u>29 531 000</u>

**Utg. planenligt restvärde Byggnad och Mark**      **72 956 015**                      **73 416 180**

**Fastighetsförbättringar**

Tidigare genomförda förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd har behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras . Dessa investeringar skrivs sedan av efter individuellt bedömd livslängd. Fr.om 2014 tillåter K2-reglementet inte detta redovisningssätt längre. Tidigare aktiverade poster får dock fortsatt skrivas av enligt ingången avskrivningsplan.

Följande förbättringsarbeten har aktiverats och skrivs av:

  
  
  
 8(11)



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org.nr 769613-2096

**Säkerhetsdörrar (2012)**

Ingående anskaffningsvärde	574 100	574 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	574 100	574 100

**Avskrivningar enl plan                      20 år (5%)**

Ingående avskrivningar	-143 525	-114 820
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 230	-143 525

**Fasad-och balkongreovering+tak (2012)**

Ingående anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 063	5 003 063

**Avskrivningar enl plan                      20 år (5%)**

Ingående avskrivningar	-1 246 331	-996 178
Årets avskrivning	-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 496 484	-1 246 331

<b>Utg. planenligt restvärde Fast.förbättringar</b>	<b>3 908 449</b>	<b>4 187 307</b>
---	------------------	------------------

<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>76 864 464</b>	<b>77 603 487</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Taxeringsvärde (totalt)</b>	<b>59 302 000</b>	<b>46 510 000</b>
varav byggnadsvärde	31 302 000	27 510 000

**7 Installationer i egen fastighet**

Under året har porttelefon, passersystem och automatisk dörröppnare till garaget anskaffats. Kostnaden, 158 169 kr behandlas som nyinvestering av Installationer och skrivs av på 10 år.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Porttelefon, passagesystem, aut. garagedörröppnare (2016)</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	158 169	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 169	0
 <b><u>Avskrivningar enl plan</u>                      10 år (10%)</b>		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	15 817	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	15 817	0
 <b>Utg. planenligt restvärde Installationer</b>	<b>142 352</b>	<b>0</b>



9(11)  
PB K Q  
11/11

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org.nr 769613-2096

**8 Banklån**

Föreningen har följande lån (per 16-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek	4 800 000	2017-02-20	0,70%	0
Stadshypotek	7 500 000	2021-03-01	1,51%	0
Stadshypotek	7 500 000	2017-03-01	0,70%	0
Stadshypotek	3 150 000	2018-03-01	4,57%	400 000
	<u>22 950 000</u>			

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2016.

Skuld som förfaller senare än 5 år 20 950 000

Skuld som förfaller inom 1 år 400 000

**9 Skattefordran**

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande:

42 st lägenheter a 1268 kr + 1% \* 1 302 000kr (tax.värde på lokaler)= 66 267 kr.

**10 Upplupna kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna räntekostnader	21 558	25 799
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	97 241	101 443
Förutbetalda hyresintäkter	269 517	264 776
Styrelsearvode för 2016	44 300	66 750
Soc. avgifter för styrelsearvode ovan	13 919	20 972
Bedömt Revisionsarvode för 2016	12 500	12 500
	<u>459 035</u>	<u>492 240</u>

**11 Kabel-Tv**

Föreningen har inte heller i år blivit fakturerad någon avgift för kabel-TV.

**12 Övriga noter****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar i fastigheten	28 822 400	28 822 400
Malmö Stjärnehus 9		

m

**Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:**

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total boyta i kvm
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostnad/genomsnittliga banklån under året
Likvida medel	Bankmedel+ checkkredit
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

Malmö den 20/4 2017



Fredrik Blom



Ulrika Hansson



Thomas Larsson



Caroline Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den 21/4 2017



Mattias Nilsson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnehus 9, org.nr 769613-2096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 9 för år 2016-01-01-2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stjärnehus 9 för år 2016-01-01-2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/4 - 2017



Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor