

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096



ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9
RÄKENSKAPSÅRET 2017

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2017

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2017.

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 m² samt garage med 35 st platser och 6 mindre utrymmen som hyrs ut.

Av lägenheterna är 41 (41) st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 1 (1) st. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 16 maj 2017.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande:	Ulrika Hansson
Ledamot:	Thomas Larsson
Ledamot:	Camilla Bunke
Ledamot:	Susanne Ranert
Ledamot:	Johnny Andersson

Firmatecknare är styrelsen eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten under 2017.

Revisor

Revisionsbyrå EY, Fredrik Borg, auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Toni Ericsson och Kermith Svensson

Verksamheten

För föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har Förvaltnings AB Stadsbostäder anlåtats.

Händelser under 2017

De viktigaste händelserna har varit:

- Installation och drifttagning av gemensamt bredband via Telia
- Byte av garageport och entrédörrar

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "WA", "FR", "IL", "SR", and "CB".

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

- Förstärkning av golv i returstationen, omläggning av plattor samt installation av råttfälla.
- Gemensam utemiljödag den 8 april
- Åtgärder efter OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades under året
- Undersökning av gemensamt elavtal

Planerade aktiviteter under 2018

- Installation av fläktar i ett av torkrummen för att förbättra torkkapaciteten
- Uppdatera underhållsplanen för 2018-2027 och planera för åtgärder utifrån den
- Gemensam utemiljödag planeras i april månad
- Genomföra förprojektering för renovering av tapp- och spillvattenstammar
- Åtgärda anmärkningar efter OVK tillsammans med vår tekniska förvaltare

Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2017. Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes med 0,8% från den 1 juli 2017.

Vår ekonomi är stabil och genomförda underhållsförbättringar under 2017 har betalats med medel från eget bankkonto. För kommande renovering av vattenstammar finns 3 miljoner kronor reserverat på check-konto.

Föreningen upprättar årsredovisningen enligt K2-reglementet och tillämpar rak avskrivning av fastigheten på 100 år.

Arvoden

I bokslutet för 2017 har reserverats arvode till styrelsen på 44 800 kr motsvarande 1 prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 12 500 kr att utbetalas under 2018.

Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	2 572 657	2 553 932	2 500 777	2 430 948
Hysesintäkter m.m	370 908	374 625	469 622	522 257
Årets resultat	237 739	23 460	-1 164 795	-387 273
Soliditet	71,2%	70,7%	69,5%	67,9%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	712	712	712	699
Genomsn. Låneskuld kr/kvm objektsyta	6 052	6 159	6 494	6 788
Genomsnittlig räntekostnad	1,46%	1,60%	2,19%	3,31%
Likvida medel	3 603 358	2 983 074	560 848	1 072 287
Bostadsrättsyta: 3613 kvm		Objektsarea: 3 726 kvm		

14 JA CB
UH SR

Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

Nedan visas viktigaste intäkter och kostnader i sammandrag för 2017.

Intäkter		Kostnader	
Årsavgifter	2 572 657	Drifts- och förvaltningskostnader	1 135 831
Hyses- och övriga intäkter	370 908	Reparation och underhåll	422 325
Hysesförluster	-16 500	Fastighetsskatt	68 250
		Räntor	328 882
SUMMA INTÄKTER	2 943 565	SUMMA KOSTNADER	1 955 288

Förändring eget kapital under året:

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2017-01-01	57 172 967	2 074 882	45 493	-2 692 230	-23 460
Förändring under året					
Utnyttjande av Yttre fond					
Vinstdisposition			92 375	68 915	23 460
Årets resultat					237 739
Utg värde 2017-12-31	57 172 967	2 074 882	137 868	-2 761 145	237 739

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 761 145
Årets resultat	<u>- 237 739</u>
Att disponera	-2 523 406

Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll

Avsätta	-200 000
Utnyttja	<u>0</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-2 723 406

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

JA WA
K SR CB

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9

Org nr 769613-2096

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2017	2016
	1	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning		<u>2 943 565</u>	<u>2 928 557</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-1 465 910	-1 613 212
Övriga externa kostnader		-101 640	-112 195
Personalkostnader		-58 876	-58 219
Avskrivning byggnad		-754 840	-754 840
SUMMA KOSTNADER		<u>-2 381 266</u>	<u>-2 538 466</u>
Resultat före finansiella poster		<u>562 299</u>	<u>390 091</u>
Ränteintäkter		4 322	2 990
Räntekostnader		-328 882	-369 621
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-324 560</u>	<u>-366 631</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>237 739</u>	<u>23 460</u>

5(10)

WA
JA
CB
SR
R

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	76 125 441	76 864 464
Installationer i egen fastighet	7	126 535	142 352
S:a anläggningstillgångar		76 251 976	77 006 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran	9	754	2 728
Förutbet kostnader		51 063	56 148
S:a kortfristiga fordringar		51 817	58 876
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 603 358	2 983 074
S:a kassa och bank		3 603 358	2 983 074
S:a omsättningstillgångar		3 655 175	3 041 950
SUMMA TILLGÅNGAR		79 907 151	80 048 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundinsatser		57 172 967	57 172 967
Insatsemission/upplåterseavg		2 074 882	2 074 882
Yttre fond		137 868	45 493
Balanserat resultat		-2 761 145	-2 692 230
Årets förlust/vinst		237 739	23 460
SUMMA EGET KAPITAL		56 862 311	56 624 572
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	22 150 000	22 550 000
S:a långfristiga skulder		22 150 000	22 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	8	400 000	400 000
Leverantörsskulder		32 601	15 159
Upplupna kostn o förutbet int	10	462 239	459 035
S:a kortfristiga skulder		894 840	874 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 907 151	80 048 766

JA. WH
 SR CB

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.

RESULTATRÄKNING (kr)		2017		2016	
		01-01 -- 12-31		01-01 -- 12-31	
	Not				
INTÄKTER	3				
Hysesintäkter		379 503		398 284	
Arsavgifter		2 572 657		2 553 932	
Hysesförluster		-16 500		-44 012	
Övriga intäkter och debiterade avgifter		7 905		20 353	
SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning		2 943 565		2 928 557	
KOSTNADER	11				
Fastighetsskötsel		-119 791		-117 093	
Elavgifter		-138 513		-124 761	
Uppvärmning		-437 115		-436 853	
Vatten och avlopp		-99 577		-108 500	
Renhållning		-42 388		-42 394	
Bredband lägenheter		-55 997		0	
Försäkringar		-39 122		-38 106	
Reparation o underhållskostnader	4	-422 345		-636 625	
Fastighetsskatt	9	-68 250		-66 276	
Övriga fastighetskostnader		-42 812		-42 604	
S:a fastighetskostnader		-1 465 910		-1 613 212	
Revisionsarvode		-12 500		-12 500	
Förvaltningsarvode		-71 821		-70 626	
Övriga förvaltningskostnader		-9 515		-19 747	
Övriga kostnader		-7 804		-9 322	
S:a övriga kostnader		-101 640		-112 195	
Styrelsearvode	5	-44 800		-44 300	
Sociala kostnader	5	-14 076		-13 919	
S:a personalkostnader		-58 876		-58 219	
Avskrivning byggnad	6	-754 840		-754 840	
SUMMA KOSTNADER		-2 381 266		-2 538 466	
Resultat före finansiella poster		562 299		390 091	
Ränteintäkter		4 322		2 990	
Räntekostnader	8	-328 882		-369 621	
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-324 560		-366 631	
ÅRETS RESULTAT		237 739		23 460	
<u>Styrelsens förslag:</u>					
Utnyttjande av fond för yttre underhåll				0	
-Gårds-/garagerenovering					
Avsättning till fond för yttre underhåll		-200 000		-92 375	
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL/ UTNYTTJANDE AV FOND		37 739		-68 915	

JA UH
CB SR

3 Hyresintäkter

Per 31/12 2017 består föreningen av 41 bostadsrätter och 1 lägenhet som är hyresrätt.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lägenheter	100 337	127 834
Lokaler+övrigt	15 150	13 350
Garage	264 016	257 100
	<u>379 503</u>	<u>398 284</u>

Hyresförlusterna härrör från två källarlokalerna samt garageplatser som till och från varit varit outhyrda.

4 Reparations- och Underhållskostnader

Reparation och underhåll har under året kostat totalt 422 345 kr (636 625 kr).

Den beloppsmässigt största åtgärden avser byte av entrédörrar som kostat 195 820 kr.

Kostnader för demontering och montage av ny port till garaget har uppgått till 47 500 kr.

En ny fläkt till tvättstugans torkrum har installerats, kostnad 7 000 kr.

En cirkulationspump har under året bytts ut till en kostnad av ca 33 000 kr.

Övriga underhållskostnader har bestått av underhåll av tvättstugeutrustning bekämpning av skadedjur och underhåll av porttelefonsystemet.

5 Styrelsearvode

För 2017 har ett styrelsearvode på 44 800 kr (1 prisbasbelopp) reserverats. Föregående år 44 300 kr

6 Anläggningstillgångar**Byggnad**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 016 500	46 016 500

Avskrivningar enl plan

Ingående avskrivningar	-2 591 485	-2 131 320
Årets avskrivning	-460 165	-460 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 051 650	-2 591 485

Mark

Ingående anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 531 000	29 531 000

Utg. planenligt restvärde Byggnad och Mark **72 495 850** **72 956 015**

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 redovisnings sätt längre. Tidigare aktiverade poster får dock fortsatt skrivas av enligt ingången avskrivningsplan.

Följande förbättringsarbeten har aktiverats och skrivs av:

SR JA. WA
CB

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	-172 230	-143 525
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 935	-172 230

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	-1 496 484	-1 246 331
Årets avskrivning	-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 746 637	-1 496 484

Utg. planenligt restvärde Fast.förbättringar	3 629 591	3 908 449
---	------------------	------------------

Totalt byggnader och mark	76 125 441	76 864 464
----------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde (totalt)	59 302 000	59 302 000
--------------------------------	-------------------	-------------------

varav byggnadsvärde	31 302 000	31 302 000
---------------------	------------	------------

7 Installationer i egen fastighet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Porttelefon, passagesystem, aut. garagedörröppnare (2016)</u>		
Ingående anskaffningsvärde	158 169	0
Årets anskaffning	0	158 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 169	158 169
 <u>Avskrivningar enl plan</u> 10 år (10%)		
Ingående avskrivningar	15 817	0
Årets avskrivning	15 817	15 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	31 634	15 817
 Utg. planenligt restvärde Installationer	126 535	142 352

JA. ~~SR~~ UA
 AB SR ~~SR~~

8 Banklån

Föreningen har följande lån (per 17-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u> 2017-12-31	<u>Skuld</u> 2016-12-31	<u>Ränta</u>	<u>Villkors- ändringsdag</u>
Stadshypotek	4 800 000	4 800 000	0,60%	2018-02-28
Stadshypotek	7 500 000	7 500 000	1,51%	2021-03-01
Stadshypotek	7 500 000	7 500 000	0,60%	2018-03-01
Stadshypotek	2 750 000	3 150 000	4,57%	2018-03-01
	22 550 000	22 950 000		

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2017.

De tre lån som förfaller under 2018 har alla förnyats när denna årsredovisning upprättas.

9 Skattefordran

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande:

42 st lägenheter a 1315 kr + 1% * 1 302 000kr (tax.värde på lokaler)= 68 250 kr.

10 Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntekostnader	19 504	21 558
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	113 020	97 241
Förutbetalda hyresintäkter	258 339	269 517
Styrelsearvode för 2016	44 800	44 300
Soc. avgifter för styrelsearvode ovan	14 076	13 919
Bedömt Revisionsarvode för 2016	12 500	12 500
	462 239	459 035

11 Kabel-Tv

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

12 Övriga noter**Ställda säkerheter**

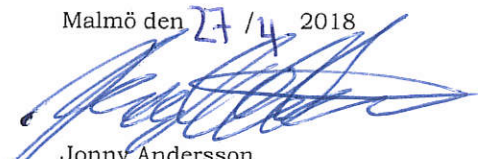
Fastighetsinteckningar i fastigheten	28 822 400	28 822 400
Malmö Stjärnehus 9		

JA WA
 A SF CB

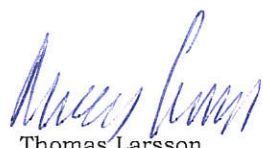
Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:

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
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrättslägenheter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

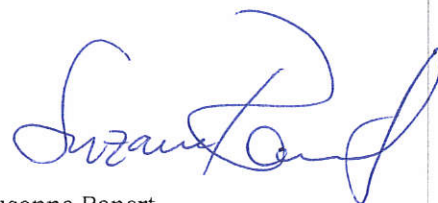
Malmö den 27 / 4 2018



Jonny Andersson



Thomas Larsson



Susanne Ranert



Ulrika Hansson



Camilla Bunke

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018

Ernst & Young AB



Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

JA, MT
E OB R

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 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 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 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 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 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. Risker 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 ahvänder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

AR



EY

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 april 2018

Ernst & Young AB


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



EY

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 april 2018

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor