

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**

Org. nr 769613-2096



ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**  
RÄKENSKAPSÅRET 2019

## Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

### STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR 2019

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under 2019.

#### 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 (41) st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 1 (1) st. Under året har 2 st överlåtelse skett.

#### Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 28 maj 2019.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

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

Firmatecknare är styrelsen eller två stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under 2019.

#### Revisor

Revisionsbyrå EY, Fredrik Borg, auktoriserad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Åsa Larsson och Kermith Svensson

#### Verksamheten

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

#### Händelser under 2019

De viktigaste händelserna har varit:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB", "de", "2(10)", "H", and other illegible marks.

## Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9

Org. nr 769613-2096

- Upphandling och genomförande av projekt stamreovering utfördes. Projektet omfattar nya varm- och kallvattenstammar samt undercentral, stamventiler och radiatorventiler. Den största delen av projektet färdigställdes också under året.
- 2 st frånluftsfläktar av äldre modell byttes ut mot moderna, tryckstyrda fläktar.
- Skydd över golvbrunn i garaget har monterats.
- Gemensam utemiljödag genomfördes den 13 april.

### Planerade aktiviteter under 2020

- Slutföra projekt stamreovering
- Se över brandskyddet enligt systematiskt brandskyddsarbete

### Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2019. Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes med 1,73% från den 1 januari 2019.

Vår ekonomi är stabil och genomförda underhållsförbättringar under 2019 har betalats med medel från eget bankkonto. Vi har inte behövt ta upp nya lån för stamreoveringen. Under 2020 kommer underhållsplanen att revideras för kommande 5-8 år.

Framtida underhåll enligt underhållsplanen kommer finansieras av bankmedel, framtida årsavgifter samt av nya lån från kreditinstitut.

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

### Arvoden

I bokslutet för 2019 har reserverats arvode till styrelsen på 69 750 kr motsvarande 1,5 prisbasbelopp.

### Flerårsjämförelse

	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	2 572 380	2 572 587	2 572 657	2 553 932
Hyresintäkter m.m	389 493	382 632	370 908	374 625
Årets resultat	-2 839 777	178 757	237 739	23 460
Soliditet	70,2%	71,3%	71,2%	70,7%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	712	712	712	712
Genomsn. Låneskuld kr/kvm objektsyta	5 891	6 005	6 052	6 159
Genomsnittlig räntekostnad	0,97%	1,05%	1,46%	1,60%
Likvida medel	2 402 273	4 413 216	3 603 358	2 983 074
<i>Bostadsrättsyta: 3613 kvm</i>		<i>Objektsarea: 3 726 kvm</i>		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB", "SR", "SB", "FA", "UH", and "3(10)".

**Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9**

Org. nr 769613-2096

**Nedan visas viktigaste intäkter och kostnader i sammandrag för 2019.**

<u>Intäkter</u>		<u>Kostnader</u>	
Årsavgifter	2 572 380	Drifts- och förvaltningskostnader	1 305 478
Hyses- och övriga intäkter	409 654	Reparation och underhåll	3 437 138
Hyresförluster	-20 755	Fastighetsskatt	70 814
		Räntor	213 040
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 961 279</b>	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>5 026 470</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 2019-01-01</b>	57 172 967	2 074 882	337 868	-2 726 406	178 757
Förändring under året					
Utnyttjande av Yttre fond					
Vinstdisposition			175 000	3 757	-178 757
Årets resultat					-2 839 777
<b>Utg värde 2019-12-31</b>	<b>57 172 967</b>	<b>2 074 882</b>	<b>512 868</b>	<b>-2 719 649</b>	<b>- 2 839 777</b>

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 719 649
Årets resultat	<u>- 2 839 777</u>
Att disponera	-5 559 426

Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll

Avsätta	-700 000
Utnyttja	<u>512 868</u>
Att därefter balansera i ny räkning	-5 746 558

SB  
 SR  
 " 4(10) SB  
 CA UH L

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>1</b>	<b>01-01 -- 12-31</b>	<b>01-01 -- 12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Nettomsättning		<u>2 961 279</u>	<u>2 972 245</u>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader		-4 570 794	-1 601 443
Övriga externa kostnader		-173 254	-113 961
Personalkostnader		-89 641	-89 280
Avskrivning byggnad		-754 840	-754 840
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<u>-5 588 529</u>	<u>-2 559 524</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>-2 627 250</u>	<u>412 721</u>
Ränteintäkter		513	1 111
Räntekostnader		-213 040	-235 075
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<u>-212 527</u>	<u>-233 964</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-2 839 777</u>	<u>178 757</u>

CA UB SR  
5(11) B S  
UH M



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNEHUS 9**

Org nr 769613-2096

<b>BALANSRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	74 647 395	75 386 418
Installationer i egen fastighet	7	94 901	110 718
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>74 742 296</b>	<b>75 497 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		111	111
Förutbet kostnader		69 806	48 459
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>69 917</b>	<b>48 570</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 402 273	4 413 216
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>2 402 273</b>	<b>4 413 216</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>2 472 190</b>	<b>4 461 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 214 486</b>	<b>79 958 922</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Grundinsatser		57 172 967	57 172 967
Insatsemission/upplåterseavg		2 074 882	2 074 882
Yttre fond		512 868	337 868
Balanserat resultat		-2 719 649	-2 723 406
Årets förlust/vinst		-2 839 777	178 757
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 201 291</b>	<b>57 041 068</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 050 000	21 750 000
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>9 050 000</b>	<b>21 750 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 700 000	400 000
Skatteskulder		1 921	281
Leverantörsskulder		767 152	35 086
Upplupna kostn o förutbet int	10	494 122	732 487
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>13 963 195</b>	<b>1 167 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 214 486</b>	<b>79 958 922</b>

## 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.

		2019	2018
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>			
	Not		
<b>INTÄKTER</b>	<b>3</b>		
Hysesintäkter		389 493	382 632
Arsavgifter		2 572 380	2 572 587
Hysesförluster		-20 755	-11 613
Ovriga intäkter och debiterade avgifter		20 161	28 639
<b>SUMMA INTÄKTER/Nettoomsättning</b>		<b>2 961 279</b>	<b>2 972 245</b>
<b>KOSTNADER</b>	<b>11</b>		
Fastighetsskötsel		-125 799	-112 605
Elavgifter		-151 182	-157 937
Uppvärmning		-418 476	-472 035
Vatten och avlopp		-109 779	-105 269
Renhållning		-41 587	-41 112
Bredband lägenheter		-67 226	-67 324
Försäkringar		-40 629	-39 558
Reparation o underhållskostnader	<b>4</b>	-3 532 276	-521 118
Fastighetsskatt	<b>9</b>	-70 814	-69 174
Ovriga fastighetskostnader		-13 026	-15 311
<b>S:a fastighetskostnader</b>		<b>-4 570 794</b>	<b>-1 601 443</b>
Revisionsarvode		-15 000	-12 500
Förvaltningsarvode		-73 451	-73 451
Ovriga förvaltningskostnader		-68 034	-19 666
Ovriga kostnader		-16 769	-8 344
<b>S:a övriga kostnader</b>		<b>-173 254</b>	<b>-113 961</b>
Styrelsearvode	<b>5</b>	-69 382	-68 621
Sociala kostnader	<b>5</b>	-20 259	-20 659
<b>S:a personalkostnader</b>		<b>-89 641</b>	<b>-89 280</b>
Avskrivning byggnad	<b>6</b>	-754 840	-754 840
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-5 588 529</b>	<b>-2 559 524</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-2 627 250</b>	<b>412 721</b>
Ränteintäkter		513	1 111
Räntekostnader	<b>8</b>	-213 040	-235 075
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<b>-212 527</b>	<b>-233 964</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 839 777</b>	<b>178 757</b>
<u>Styrelsens förslag:</u>			
Utnyttjande av fond för yttre underhåll			
-Gårds-/garagerrenovering		512 868	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		-700 000	-175 000
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL/ UTNYTTJANDE AV FOND</b>		<b>-3 026 909</b>	<b>3 757</b>

UA SR UB  
7(11) FB SB  
UH D

### 3 Hyresintäkter

Per 31/12 2019 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 år tagits ut. Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenhet, lokal och garage enl följande.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lägenheter	106 257	104 880
Lokaler+övrigt	18 400	15 900
Garage	<u>264 836</u>	<u>261 852</u>
	389 493	382 632

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

Övriga intäkter är intäkter från överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter, avgifter för 2:a handsuthyrning, utfakturerade kostnader till bostadsrättsinnehavare samt en försäkringsersättning gällande garageporten.

### 4 Reparations- och Underhållskostnader

Reparation och underhållskostnader har under året uppgått till 3 532 276 kr (521 118 kr) . Den beloppsmässigt största åtgärden avser byte av tappvattenstammar och fjärrvärmecentral vilket under 2019 kostat 3 125 000 kr. Arbetet kommer slutföras under 2020.

Konsultkostnader i samband med stambytet har uppgått till 95 138 kr.

Byte av två frånluftsfläktar har kostat 111 534 kr

Kostnader för underhåll och förbättring av garageporten uppgår till 62 170 kr.

Föreningen har även fått en försäkringsersättning på 9 363 kr för skador på garageporten.

Elinstallationer till styrelserummet 3 500 kr.

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

### 5 Styrelsearvode

För 2019 har ett styrelsearvode på 69 750 kr (1,5 prisbasbelopp) reserverats. Föregående år 68 250 kr

### 6 Anläggningstillgångar

#### Byggnad

	<u>2019</u>	<u>2018</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	-3 511 815	-3 051 650
Årets avskrivning	<u>-460 165</u>	<u>-460 165</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 971 980	-3 511 815

#### 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 71 575 520 72 035 685**

CA B  
FR  
8(11) FL SB  
WA



## 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:

### Säkerhetsdörrar (2012)

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

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

Ingående avskrivningar	-229 640	-200 935
Årets avskrivning	-28 705	-28 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 345	-229 640

### 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	-1 996 790	-1 746 637
Årets avskrivning	-250 153	-250 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 246 943	-1 996 790

**Utg. planenligt restvärde Fast.förbättringar 3 071 875 3 350 733**

**Totalt byggnader och mark 74 647 395 75 386 418**

**Taxeringsvärde (totalt) 73 298 000 59 302 000**  
varav byggnadsvärde 37 298 000 31 302 000

## 7 Installationer i egen fastighet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Porttelefon, passagesystem, aut. garagedörröppnare (2016)</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	158 169	158 169
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 169	158 169
<u>Avskrivningar enl plan</u> 10 år (10%)		
Ingående avskrivningar	47 451	31 634
Årets avskrivning	15 817	15 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	63 268	47 451
<b>Utg. planenligt restvärde Installationer</b>	<b>94 901</b>	<b>110 718</b>

OB  
CA SK  
9(11) H 9B  
UH A

## 8 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har följande lån (per 19-12-31):

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld</u>		<u>Ränta</u>	<u>Villkors- ändringsdag</u>
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>		
Stadshypotek*	4 800 000	4 800 000	0,60%	2020-02-28
Stadshypotek	7 500 000	7 500 000	1,51%	2021-03-01
Stadshypotek*	7 500 000	7 500 000	0,60%	2020-03-01
Stadshypotek	1 950 000	2 350 000	1,10%	2021-03-01
	<b>21 750 000</b>	<b>22 150 000</b>		

Därutöver har föreningen en checkräkningskredit på 250 000 kr, som var outnyttjad per 31/12 2019.

\*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

De tre lån som förfaller under 2019 har alla förnyats när denna årsredovisning upprättas.

## 9 Skattefordran

Fastighets- avgift/skatt belastar föreningen enligt följande:

42 st lägenheter a 1377 kr + 1% \* 1 298 000kr (tax.värde på lokaler)= 70 814 kr.

## 10 Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntekostnader	14 305	13 708
Leverantörsfakturer efter bokslutsdatum	125 282	395 287
Förutbetalda hyresintäkter	249 120	221 298
Styrelsearvode för 2019	69 750	68 250
Soc. avgifter för styrelsearvode ovan	21 915	21 444
Bedömt Revisionsarvode för 2018	13 750	12 500
	<b>494 122</b>	<b>732 487</b>

OB  
JA SR  
10(11) FS S  
UH R

## 11 Kabel-Tv

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

## 12 Övriga noter

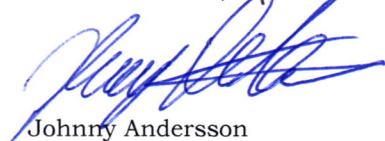
### Ställda säkerheter

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

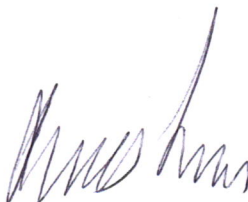
### Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total objektsyta i kvm
Genomsnittlig ränteskostnad	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

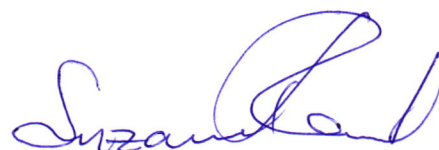
Malmö den 27 / 4 2020



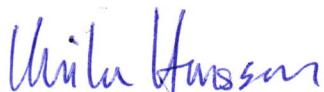
Johnny Andersson



Thomas Larsson



Susanne Ranert



Ulrika Hansson



Camilla Bunke

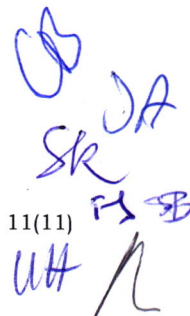
Sofia Brånhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020  
Ernst & Young AB



Fredrik Borg

Auktoriserad revisor



11(11)  
UH



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 org.nr 769613-2096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 9 för år 2019.

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 2019 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 misstag.

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 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 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.

FL

## 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige 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 tryggande 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 28 april 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor