

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stjärnehus 9**  
769613-2096

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Stjärnehus 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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.

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

Av lägenheterna är 41 (41) st bostadsrätter och antalet hyresrätter uppgår till 1 (1) st. Under året har 5 st överlåtelser skett.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 18 juni 2024.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Ordförande:	Ulrika Hansson
Ledamot:	Thomas Larsson
Ledamot:	Marie Jedemark
Ledamot:	Johnny Andersson
Ledamot	Erik Pilhage

Firmatecknare är styrelsen, två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda styrelsemöten under 2024 samt ett konstituerande möte efter ordinarie stämma.

### Revisor

Revisionsbyrå EY, Fredrik Borg, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av följande ledamöter, valda på stämman:

Gunilla Olsson, Ludvig Andersson och Kermith Svensson

Handwritten signatures and initials: EP, PS, and others.

## Verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av två lån gjordes från 1 mars.
- Under våren utfördes radonmätning i huset, resultatet var utan anmärkning och är inrapporterad till miljöförvaltningen.
- Gemensam utemiljödag genomfördes den 13 april.
- Storstädning av garaget utfördes den 22 maj.
- Under hösten påbörjades ett arbete för att se över olika alternativ för uppdatering av miljöstationen samt förberedelser för anbudsförfrågningar.
- En äldre tvättmaskin har ersatts med inköp av en ny maskin

### Planerade aktiviteter under 2025

Uppdatering av miljöstation

Påbörja projektering av spillvattenstammar för renovering under 2025 eller 2026

Genomföra gemensam utemiljödag under april månad.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2024-01-01. Årsavgifter inkluderar alla kostnader inklusive bredband, kabel-TV och bostadsrättstillägget i försäkringen. Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes med 4,9 % från den 1 januari 2024.

Vår ekonomi är stabil och vi har ett positivt kassaflöde. Vi har fortsatt att amortera lite extra på våra lån och vid utgången av 2024 uppgick lånen till sammanlagt 17 500 000 kr. Vi förväntar oss något lägre räntekostnader under 2025 men samtidigt ökar kostnaderna för energi och där är vi helt beroende av EON som har monopol på fjärrvärme och distribution av el.

### Arvoden

I bokslutet för 2024 har reserverats arvode till styrelsen på 57 300 kr motsvarande 1 prisbasbelopp. Till den föreningsvalde revisorn har reserverats arvode med 18 500 kr att utbetalas under 2025.

EP  
FS R UH, WJ

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	2 754	2 674	2 572	2 572
Hysesintäker m.m	481	471	405	396
Resultat efter finansiella poster	192	326	443	-145
Soliditet (%)	75	74	73	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	740	712	712
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 844	5 162	5 480	5 709
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 697	5 005	5 314	5 535
Sparande per kvm (kr/kvm)	254	290	321	164
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	207	202	184
Räntekänslighet (%)	6	7	8	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	83	86	86

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 3 613 kvm, Objektsarea: 3 726 kvm

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 172 967	2 074 882	532 334	-5 744 781	325 632	54 361 034
Disposition av föregående års resultat:				325 632	-325 632	0
Avsättning till underhållsfond			300 000	-300 000		0
Årets resultat					192 250	192 250
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 172 967</b>	<b>2 074 882</b>	<b>832 334</b>	<b>-5 719 149</b>	<b>192 250</b>	<b>54 553 284</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 719 149
årets vinst	192 250
	<b>-5 526 899</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	190 000
	-5 716 899
	<b>-5 526 899</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

EP  
PS P UH, my

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 218 183	3 144 608
Övriga rörelseintäkter	3	17 150	77 633
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 235 333</b>	<b>3 222 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 567 947	-1 491 376
Övriga externa kostnader	5	-162 757	-212 021
Personalkostnader	6	-75 304	-70 396
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	7, 8, 9	-754 840	-754 840
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 560 848</b>	<b>-2 528 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 485</b>	<b>693 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 273	8 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 508	-376 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 235</b>	<b>-367 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>192 250</b>	<b>325 632</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>192 250</b>	<b>325 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>192 250</b>	<b>325 632</b>

RS  
A EP  
R M, W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	70 952 280	71 691 303
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 816	31 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 968 096</b>	<b>71 722 936</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 968 096</b>	<b>71 722 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 625	6 536
Övriga fordringar		1 062	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 832	74 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 519</b>	<b>81 583</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 639 997	1 869 856
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 639 997</b>	<b>1 869 856</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 735 516</b>	<b>1 951 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 703 612</b>	<b>73 674 375</b>

TS  
J2 UH, JM  
EP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		59 247 849	59 247 849
Fond för yttre underhåll		832 334	532 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 080 183</b>	<b>59 780 183</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 719 149	-5 744 781
Årets resultat		192 250	325 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 526 899</b>	<b>-5 419 149</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 553 284</b>	<b>54 361 034</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 500 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 500 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	12 650 000
Leverantörsskulder		120 227	55 816
Skatteskulder		6 683	13 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	523 418	594 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 650 328</b>	<b>13 313 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 703 612</b>	<b>73 674 375</b>

rs  
WV, R EP  
WV, WV

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	192 250	325 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	754 840	754 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>939 685</b>	<b>1 080 472</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 089	-6 536
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 904	-6 117
Förändring av leverantörsskulder	64 411	-7 622
Förändring av kortfristiga skulder	-70 962	115 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>920 141</b>	<b>1 175 423</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 150 000	-1 150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-1 150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-229 859</b>	<b>25 423</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 869 856	1 844 433
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 639 997</b>	<b>1 869 856</b>

RS  
EP  
MH, R, UH

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	100 år
Installationer	10 år
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

RS EP  
WJ, R, WH

## Not 2 Spec av omsättning

Per 31/12 2024 består föreningen av 41 bostadsrätter och 1 lägenhet som är hyresrätt.  
Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenheter, lokal och garage enl följande.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 753 637	2 673 526
Hyror bostäder	122 078	116 424
Hyror lokaler + övrigt	26 928	23 542
Hyror garage och parkeringsplatser	312 571	313 619
Övriga intäkter	11 669	24 097
Hyresförluster	-8 700	-6 600
	<b>3 218 183</b>	<b>3 144 608</b>

Hyresförluster pga tomma lokaler uppgår i år till 6 600(6 600) kr och outhyrda garageplatser 2 100(0) kr.  
Övriga intäkter på 11 669 (24 097) kr avser överlåtelse- och pantsättningsavgifter, samt vidarefakturerade kostnader.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	63 358
Övriga rörelseintäkter	17 150	14 275
	<b>17 150</b>	<b>77 633</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	147 775	138 021
Övriga köpta fastighetstjänster	6 764	10 457
Elavgifter	209 832	204 777
Värme	478 563	441 504
Vatten och avlopp	209 472	126 781
Renhållning	37 954	46 988
Fastighetsförsäkring	50 249	46 376
Bredband och kabel-tv	99 082	67 207
Underhåll bostäder	43 530	141 619
Underhåll gemensamma utrymmen	111 697	93 965
Underhåll installationer	32 440	20 753
Underhåll utvändigt	40 501	45 281
Fastighetsskatt	79 410	80 628
Övriga fastighetskostnader	20 678	27 019
	<b>1 567 947</b>	<b>1 491 376</b>

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande:

42 st lägenheter \* 1630 kr + 1% \* 1 389 000kr (tax.värde på lokaler)= 82 350 kr.

RS EP  
WJ, LUH

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	90 000	89 737
Revisionsarvode	19 500	20 625
Övriga förvaltningskostnader	22 193	13 391
Övriga externa tjänster	31 064	9 568
Självrisker	0	78 700
	<b>162 757</b>	<b>212 021</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	53 501
Sociala kostnader	18 004	16 895
<b>Totala arvoden, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter</b>	<b>75 304</b>	<b>70 396</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	46 016 500	46 016 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 016 500</b>	<b>46 016 500</b>
Ingående avskrivningar	-5 812 640	-5 352 475
Årets avskrivningar	-460 165	-460 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 272 805</b>	<b>-5 812 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 743 695</b>	<b>40 203 860</b>
Bokfört värde byggnader	39 743 695	40 203 860
Bokfört värde mark	29 531 000	29 531 000
	<b>69 274 695</b>	<b>69 734 860</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

Tidigare förbättringsarbeten som uppgår till större belopp och har lång livslängd har behandlats som investeringar och aktiverats. Dessa skrivs av efter individuellt bedömd livslängd. Från och med 2014 tillåter inte K2-reglementet detta redovisnings sätt. Tidigare aktiverade poster får dock fortsatt skrivas av enligt ingången avskrivningsplan. I posten ingår arbeten utförda 2012 avseende fasad-, balkong- och takreovering samt insättning av nya säkerhetsdörrar. Båda åtgärderna har bedömts ha en livslängd på 20 år (5% avskrivning per år).

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 577 163	5 577 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 577 163</b>	<b>5 577 163</b>
Ingående avskrivningar	-3 620 720	-3 341 862
Årets avskrivningar	-278 858	-278 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 899 578</b>	<b>-3 620 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 677 585</b>	<b>1 956 443</b>

FS  
WJ  
R  
EP  
UH

### Not 9 Installationer i egen fastighet

Avser porttelefon, passagesystem och automatisk garageöppnare. Installationerna gjordes år 2016 och har bedömts ha en livslängd på 10 år (10% avskrivning per år).

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	158 169	158 169
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 169</b>	<b>158 169</b>
Ingående avskrivningar	-126 536	-110 719
Årets avskrivningar	-15 817	-15 817
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 353</b>	<b>-126 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 816</b>	<b>31 633</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för förfall	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, Lånenr 404130	1,07	2026-03-01	6 000 000	6 400 000
Stadshypotek, Lånenr 662250	3,68	2027-03-01	5 500 000	0
Stadshypotek, Lånenr 664144	3,123	2025-03-03	6 000 000	0
Stadshypotek, Lånenr 403248		2024-03-01	0	6 000 000
Stadshypotek, Lånenr 576122		2024-03-04	0	6 250 000
			<b>17 500 000</b>	<b>18 650 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 000 000	12 250 000

Uppskattad amortering för 2025 är 400 000 kr årligen.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga.

Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Handwritten signatures and initials:   
EP   
FR   
WJ, R, UH

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	34 404	29 301
Upplupna driftskostnader	126 175	208 081
Förutbetalda hyresintäkter	267 220	267 688
Upplupet revisionsarvode 2024	19 000	19 000
Upplupet styrelsearvode 2024	57 300	53 500
Upplupna soc.avg för styrelsearvode	18 004	16 810
Justerat utbet arvode 2024	1 315	0
	<b>523 418</b>	<b>594 380</b>

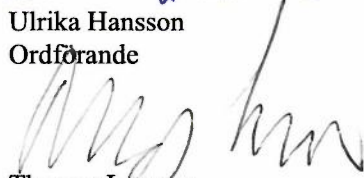
**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 822 400	28 822 400
	<b>28 822 400</b>	<b>28 822 400</b>

Malmö 2025-05-20



Ulrika Hansson  
Ordförande

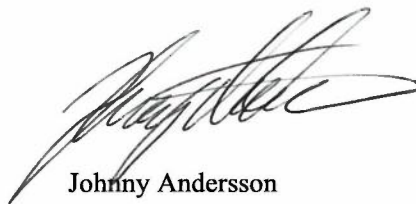


Thomas Larsson



~~Philip Dahlberg~~

Erik Pihlberg



Johnny Andersson



Marie Jedemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

## 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

FR

## 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, 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 21 maj 2025

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor