

Årsredovisning 2024

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

769611-7915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALMÖ STJÄRNEHUS 3	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 90 bostadsrätter om totalt 6 566 kvm och 9 lokaler om 411 kvm. Byggnadernas totalyta är 9421 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Erik Tomas Havner	Ordförande
Henrik Alwén	Styrelseledamot*
Henrik Qvist	Styrelseledamot
Johanna Johansson	Styrelseledamot
Lena Gartmark	Styrelseledamot
Thomas Grönberg	Suppleant

*Avgått under året

Valberedning

Liselotte Magnusson samt Marcus Martin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ventilation i garaget

Planerade underhåll

2025 ● Byte av belysning i garaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året har präglats av det tuffa ekonomiska läget och de höga räntorna. Styrelsen har medvetet valt att inte göra några stora investeringar, i stället har vi amorterat på våra lån och prioriterat ekonomisk stabilitet. Avgifterna har genom detta kunnat vara oförändrade.

Det andra som präglat 2024 är att föreningen har en teknisk förvaltare från den 1 oktober. Den tekniske förvaltaren, som kommer från Sydsverige entreprenad, har underlättat styrelsearbetet väsentligt.

Styrelsen har arbetat med att byta ekonomisk förvaltare från NABO till Förvaltning Syd, vilket genomfördes den 1 januari 2025.

Föreningens samtliga lån har flyttats över till SEB.

En hjärtstartare har köpts in och placerats i postrummet.

En dörröppnare har installerats i källaren vid uppgången till A-trappan.

Ett nytt torkaggregat har installerats i tvättstuga A

Henrik Alwén valde att lämna styrelseuppdraget i förtid av personliga orsaker.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 994 960	5 920 003	5 669 916	5 661 157
Resultat efter fin. poster	-928 887	-751 549	-104 656	-2 051 456
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	4 453 042	4 023 005	2 982 005	4 893 492
Taxeringsvärde	144 981 000	144 981 000	144 981 000	131 948 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	711	695	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	75,7	80,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 903	6 949	7 147	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 811	4 843	4 981	4 989
Sparande per kvm totalyta, kr	65	148	149	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	53	80	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	91	79	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	21	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	172	180	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,38	2,99	0,88	0,29
Räntekänslighet (%)	9,61	9,77	10,29	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 154 450 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till ökade räntekostnader.

Föreningen har också en avskrivning som påverkar resultatet negativt, dessa två poster gör att trots att inget periodiskt underhåll skett under 2024 blir resultatet negativt. Sammantaget ser styrelsen över sina intäkter och kostnader vid budget tillfället och vi hoppas kunna komma till ett positivt resultat inom en femårsperiod.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 005 242	-	-	100 005 242
Upplåtelseavgifter	29 495 684	-	-	29 495 684
Fond, yttre underhåll	4 023 005	-	430 037	4 453 042
Balanserat resultat	-17 522 739	-751 549	-430 037	-18 704 324
Årets resultat	-751 549	751 549	-928 887	-928 887
Eget kapital	115 249 643	0	-928 887	114 320 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 704 324
Årets resultat	-928 887
Totalt	-19 633 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 041 000
Balanseras i ny räkning	-20 674 211
	-19 633 211

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 994 960	5 920 003
Övriga rörelseintäkter	3	5 674	251 367
Summa rörelseintäkter		6 000 634	6 171 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 944 934	-3 583 510
Övriga externa kostnader	9	-239 671	-280 256
Personalkostnader	10	-184 322	-153 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 538 556	-1 538 556
Summa rörelsekostnader		-4 907 484	-5 555 880
RÖRELSERESULTAT		1 093 150	615 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 942	17 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 041 979	-1 384 880
Summa finansiella poster		-2 022 037	-1 367 039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-928 887	-751 549
ÅRETS RESULTAT		-928 887	-751 549

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	152 950 474	154 436 758
Maskiner och inventarier	13	288 114	340 386
Summa materiella anläggningstillgångar		153 238 588	154 777 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 238 588	154 777 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-7 363	52 783
Övriga fordringar	14	6 971 157	6 961 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 836	251 839
Summa kortfristiga fordringar		7 072 630	7 266 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		345 540	2 930
Summa kassa och bank		345 540	2 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 418 170	7 269 077
SUMMA TILLGÅNGAR		160 656 758	162 046 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 500 926	129 500 926
Fond för yttre underhåll		4 453 042	4 023 005
Summa bundet eget kapital		133 953 968	133 523 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 704 324	-17 522 739
Årets resultat		-928 887	-751 549
Summa fritt eget kapital		-19 633 211	-18 274 287
SUMMA EGET KAPITAL		114 320 756	115 249 643
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 325 000	45 625 000
Leverantörsskulder		181 943	218 687
Skatteskulder		21 668	38 758
Övriga kortfristiga skulder		28 035	29 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	779 356	884 269
Summa kortfristiga skulder		46 336 002	46 796 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 656 758	162 046 221

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 093 150	615 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 538 556	1 538 556
	2 631 706	2 154 046
Erhållen ränta	19 942	17 841
Erlagd ränta	-1 997 647	-1 384 880
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	654 001	787 007
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	191 686	-10 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-204 908	84 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 779	860 174
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	340 779	-439 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 958 771	7 398 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 299 550	6 958 771

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 455 888	4 333 618
Hysesintäkter, bostäder	281 104	259 488
Hysesintäkter, lokaler	507 787	469 005
Hysesintäkter, p-platser	430 500	444 950
Övriga intäkter	31 348	34 101
Kabel-TV/Bredband	114 096	114 096
EI	174 237	264 745
Summa	5 994 960	5 920 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	16
Elprisstöd	0	235 682
Återbetaln. all Framtid	0	15 105
Övriga rörelseintäkter	5 679	564
Summa	5 674	251 367

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	94 489	81 362
Besiktning och service	103 935	49 530
Städning	59 364	57 000
Trädgårdsarbete	0	2 273
Övrigt	138 021	142 088
Snöskottning	59 334	77 705
Summa	455 144	409 958

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9	0
Underhåll	6 563	0
Bostäder	-6 775	8 232
Bostäder VVS	0	2 243
Tvättstuga	32 850	30 975
Källarutrymmen	0	1 100
Soprum/miljöanläggning	21 580	12 025
Dörrar och lås/porttele	41 477	48 072
VA	15 554	0
Hissar	0	6 986
Tak	0	24 537
Fönster	3 620	5 738
Gård/markytor	0	16 775
Garage och p-platser	13 686	68 060
Försäkringsärende/vattenskada	-6 094	4 369
Summa	122 470	229 111

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	169 963
Dörrar och lås/porttele	0	31 125
Övriga gemensamma utrymmen	0	41 125
Ventilation	0	368 750
Summa	0	610 963

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	517 063	496 822
Uppvärmning	856 644	857 219
Vatten	307 585	269 102
Sophämtning	47 004	96 211
Summa	1 728 296	1 719 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	97 994	107 902
Självrisker	11 957	0
Bredband	319 304	300 224
Fastighetsskatt	209 770	205 998
Summa	639 025	614 124

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	20 637	4 562
Övriga förvaltningskostnader	19 899	49 004
Juridiska kostnader	0	40 000
Revisionsarvoden	27 783	24 305
Ekonomisk förvaltning	171 353	162 578
Konsultkostnader	0	-192
Summa	239 671	280 256

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 000	120 752
Sociala avgifter	41 322	32 806
Summa	184 322	153 558

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 993 174	1 384 819
Övriga räntekostnader	48 805	61
Summa	2 041 979	1 384 880

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 716 210	171 716 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 716 210	171 716 210
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 279 452	-15 793 168
Årets avskrivning	-1 486 284	-1 486 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 765 736	-17 279 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 950 474	154 436 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 253 631</i>	<i>48 253 631</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 200 000	84 200 000
Taxeringsvärde mark	60 781 000	60 781 000
Summa	144 981 000	144 981 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 023 894	1 023 894
Utgående anskaffningsvärde	1 023 894	1 023 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-683 508	-631 236
Avskrivningar	-52 272	-52 272
Utgående avskrivning	-735 780	-683 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	288 114	340 386

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 147	5 684
Nabo Klientmedelskonto	5 884 171	5 886 050
Borgo	1 069 839	1 069 790
Summa	6 971 157	6 961 525

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 092	37 134
Fastighetsskötsel	0	4 652
Städning	0	4 947
Försäkringspremier	8 395	81 204
Bredband	84 349	79 826
Förvaltning	0	44 076
Summa	108 836	251 839

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	2,89 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-10-28	2,89 %	9 325 000	9 625 000
SEB	2025-06-28	2,89 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2025-12-28	2,94 %	15 000 000	15 000 000
Summa			45 325 000	45 625 000
Varav kortfristig del			45 325 000	45 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 825 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 591	126 098
El	55 490	54 248
Uppvärmning	116 730	124 156
Vatten	0	23 753
Sociala avgifter	37 940	37 940
Utgiftsräntor	51 295	6 963
Förutbetalda avgifter/hyror	342 597	486 398
Beräknat revisionsarvode	27 713	24 713
Summa	779 356	884 269

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Jan Erik Tomas Havner
Ordförande

Henrik Qvist
Styrelseledamot

Johanna Johansson
Styrelseledamot

Lena Gartmark
Styrelseledamot

Thomas Grönberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 22:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2025 19:51

DOCUMENT ID:

rkWF409w-II

ENVELOPE ID:

rJK4RqPZel-rkWF409w-II

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus 3 i Malmö, 769611-7915 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

f4561b2047b75187932ab7f5495ddaab09b50cdd1c2cb903d4faa4771f921a795f746ff67e793cc02e26864aa12ddf8d24ae96ac2ccb23f013dc82b9a7d89b36

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK QVIST henrikqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 20:56 18.05.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.54
2. TOMAS HAVNER tomas.havner@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 21:01 18.05.2025 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.192
3. JOHANNA JOHANSSON johannadesirejohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:13 19.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.9
4. Leif Thomas Grönberg thomas.gronberg56@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:15 19.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.5
5. LENA GARTMARK lengar62@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 21:12 19.05.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.211
6. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 22:59 19.05.2025 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö, org.nr 769611-7915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö 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. Risken 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.



SkxKN0qPbxg-B19405PZxx



**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö 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 trygghetssätt.

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 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 22:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2025 19:51

DOCUMENT ID:

B19405PZxx

ENVELOPE ID:

SkxKN0qPbxg-B19405PZxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stjärnehus.pdf

2 pages

SHA-512:

992a39f5236bccdd215194e5ad13d113c162b92a0410a
12427199b6afa720ad6697a5ac94143c56f3f5121463f30
3bb112692c9dd275deca67a7af5c23c33324

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	19.05.2025 22:59	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	19.05.2025 22:54	Low	IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed