

Årsredovisning 2022

BRF STJÄRNEHUS 3 I MALMÖ

769611-7915



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STJÄRNEHUS 3 I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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



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.

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 för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-12-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 90 bostadsrätter om totalt 6 554 kvm och 9 lokaler om 411 kvm.

REVISORER

Karin Svensson Revisor Ernst & Young AB

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

STYRELSE

Perioden 2021-06-09 - 2022-06-21

Thomas Grönberg	Ordförande	(omval)
Henrik Alwén	Vice ordf.	(nyval - 2 år)
Magnus Holmström	Sekreterare	(omval, avgått 21-11-03)
Roland Nilsson	Ledamot	(nyval)
Tomas Havner	Ledamot	(nyval)
Marie Jönsson	Suppleant	(omval)
Agne Hermansen	Suppleant	(nyval)

Perioden 2022-06-22--2022-12-31

Henrik Alwén	Ordförande	(Omval)
Thomas Havner	Ledamot	(Omval)
Fredrik Ståhl	Ledamot	(Nyval 2 år)
Malin van Bruggen	Ledamot	(Nyval 2 år)
Thomas Grönberg	Suppleant	(Nyval 2 år)

VALBEREDNING

Perioden 2022-01-01--2021-06-21

Liselotte Magnusson

Perioden 2022-06-22 --2022-12-31

Liselotte Magnusson

Marcus Martin

REVISOR

Ernst & Young

Ansvarig revisor: Karin Svensson - Auktoriserad revisor

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 21 juni 2021.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten med beteckning Stjärnehus 3, adress Sergels väg 9 A-C och Tessins väg 13, den 29 april 2008 av Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt till en köpeskilling om 132 MSEK, exklusive förvärvskostnader.

Fördelning lägenheter

Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6 554 kvm fördelat på:

7 lgh 1 rok

46 lgh 2 rok

39 lgh 3 rok

Per den 31 december 2022 var 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad till föreningen på 97,8 procent.

Källare och garage

Källarplan består av lägenhetsförråd, postrum, styrelserum, två tvättstugor med torkrum, värmecentral och i anslutning till denna ett rum för förvaring av skyddsrumsutrustning, tre elcentraler, barnvagnsrum, lagerutrymmen samt sju extra förråd (f.d. soprum, etc).

Till fastigheten hör ett garage med 79 p-platser för bilar samt 4 MC-platser. Garaget inrymmer därutöver två gallerförråd för cykelförvaring, samt ytterligare cykelparkering.

Affärslokaler

Föreningen äger en affärslokal om ca. 200 kvm. Affärslokalen, lagerutrymmen och 9 garageplatser hyrs f.n. av Fridhems Cykel AB.

Förvaltning

Hösten 2020 köptes Örehus Fastighetsförvaltning AB upp av NABO. Från 1 november 2021 ändrade Örehus Fastighetsförvaltning AB namn till NABO. Sedan 2021 har NABO ansvarat för föreningens ekonomiska förvaltning, förvaltningen av fastigheten samt trappstädning.

Försäkring

Föreningen har under flera år anlitat fastighetsmäklare Din Försäkringsbyrå Conny Sjöstrand. Under 2022 har föreningen varit försäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Försäkringen omfattar bl.a. bostadshus och garage under mark (fullvärde), ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr, bostadsrättsförsäkring för samtliga 92 lägenheter, m.m.

Ekonomi

Månadsavgifterna för bostadsrätterna och garageplatser har varit oförändrade under 2022, men höjdes med 4% från och med 1 Januari 2023. Styrelsen följer löpande utvecklingen på våra kostnader.

Föreningen har haft/har förhållandevis hög kontantkassa. Med anledning av ett antal beslutade och/eller planerade kostsamma renoveringar, har vi tills vidare valt att hålla de likvida medlen tillgängliga i stället för att t.ex. amortera på föreningens lån. Renoveringarna som åsyftas är bl.a. byte av fönster och balkongdörrar.

Föreningen tillämpar de förenklade redovisningsreglerna K2, som kan sägas ha fokus på kassaflöde och underhållsplanen. Enligt K2- reglerna är det endast nyinvesteringar som tillåts skrivas av över ett visst antal år. Renovering, utbyte och reparationer av befintlig utrustning, kostnadsförs löpande. Detta medför att föreningen, för år då denna haft stora kostnader, kan uppvisa stora negativa resultat .

TV, Bredband och IP-telefoni

Fr.o.m. december 2018 ansvarar Telenor, via ett gruppanslutningsavtal, för leverans av digital-TV (basutbud om 18 kanaler), bredband 250/250 och IP-telefoni. Av de 18 Tv-kanalerna, kan 12 ses med HD kvalitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgården har förbättrats med belysta uteplatser och vindskydd.

Samtliga stammar i fastigheten har spolats.

Under året har tio laddstationer för elbilar installerats i garaget.

Renovering av de gamla hissmaskinrummen har slutförts.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 669 916	5 661 157	5 427 372	5 610 930
Resultat efter fin. poster	-104 656	-2 051 456	-435 025	526 980
Soliditet, %	71	71	71	71
Yttre fond	2 982 005	4 893 492	4 474 414	3 474 414
Taxeringsvärde	144 981 000	131 948 000	131 948 000	131 948 000
Bostadsyta, kvm	6 554	6 554	6 554	6 554
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	631	628	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 160	7 171	7 171	7 171
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	1,00	1,21	1,26
Belåningsgrad, %	30,10	29,97	29,70	29,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	100 005 242	-	-	100 005 242
Upplåtelseavgifter	29 495 684	-	-	29 495 684
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	4 893 492	-1 911 487	-	2 982 005
Balanserat resultat	-16 237 114	-2 051 456	1 911 487	-16 377 083
Årets resultat	-2 051 456	2 051 456	-104 656	-104 656
Eget kapital	116 105 848	-1 911 487	1 806 831	116 001 192

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 377 083
Årets resultat	-104 656
Totalt	-16 481 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 041 000
Balanseras i ny räkning	-17 522 739
	-16 481 739

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 669 916	5 661 157
Rörelseintäkter		5 066	616 292
Summa rörelseintäkter		5 674 982	6 277 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 454 455	-5 970 779
Övriga externa kostnader	7	-251 347	-245 370
Personalkostnader	8	-148 863	-148 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 512 425	-1 495 836
Summa rörelsekostnader		-5 367 090	-7 860 558
RÖRELSERESULTAT		307 892	-1 583 109
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 240	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-414 788	-468 347
Summa finansiella poster		-412 548	-468 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 656	-2 051 456
ÅRETS RESULTAT		-104 656	-2 051 456

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	155 923 042	156 800 682
Maskiner och inventarier	11	392 658	238 623
Summa materiella anläggningstillgångar		156 315 700	157 039 305
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 156 315 700	 157 039 305
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 819	116 215
Övriga fordringar	12	29 501	41 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	241 050	286 743
Summa kortfristiga fordringar		299 370	444 693
 Kassa och bank			
Kassa och bank		7 398 596	6 656 035
Summa kassa och bank		7 398 596	6 656 035
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 7 697 966	 7 100 728
 SUMMA TILLGÅNGAR		 164 013 667	 164 140 033

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 500 926	129 500 926
Yttre fond		2 982 005	4 893 492
Summa bundet eget kapital		132 482 931	134 394 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 377 083	-16 237 114
Årets resultat		-104 656	-2 051 456
Summa fritt eget kapital		-16 481 739	-18 288 570
SUMMA EGET KAPITAL		116 001 192	116 105 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	30 000 000
Summa långfristiga skulder		0	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 925 000	17 000 000
Leverantörsskulder		181 253	164 240
Skatteskulder		25 406	13 351
Övriga kortfristiga skulder		2 422	7 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	878 394	848 835
Summa kortfristiga skulder		48 012 475	18 034 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 013 667	164 140 033

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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter förråd	22 752	22 752
Hysesintäkter, bostäder	247 128	246 666
Hysesintäkter, lokaler	414 725	406 254
Hysesintäkter, p-platser	408 041	400 045
Årsavgifter, bostäder	4 143 336	4 138 447
Övriga intäkter	439 000	1 063 285
Summa	5 674 982	6 277 449

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	48 825	33 091
Brandskydd	52 008	0
Fastighetsskötsel	66 304	67 320
Fastskötsel/städ tjänster	0	9 174
Mark/gård/utemiljö Planteringar	138 155	131 800
Snöskottning och sandupptagning	0	14 855
Städning	55 668	54 420
Summa	360 959	310 660

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	19 120	0
Bostäder	19 517	6 438
Dörrar och lås/porttele	11 286	3 928
Fönster	6 070	0
Försäkringsärende/vattenskada	61 234	0
Garage och p-platser	0	3 196
Hissar	36 623	7 002
Reparation p.g.a. skadegörelse	10 929	0
Reparationer	479 112	366 924
Soprum/miljöanläggning	0	1 781
Trapphus/port/entr	58 808	0
Tvättstuga	7 716	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 569	17 853
Övrigt plan. UH	0	2 952 487
Summa	712 983	3 359 608

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	752 879	577 965
Sophämtning	105 393	92 246
Uppvärmning	745 379	836 141
Vatten	201 052	236 491
Summa	1 804 703	1 742 843

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	139 476	272 392
Fastighetsförsäkringar	104 724	101 568
Fastighetsskatt	199 558	183 708
Kabel-TV	132 052	0
Summa	575 810	557 668

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	144 260	148 291
Förbrukningsmaterial	9 080	0
Konsultkostnader	20 406	22 940
Revisionsarvoden	24 877	19 375
Övriga förvaltningskostnader	52 725	54 764
Summa	251 347	245 370

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23 116	29 573
Styrelsearvoden	125 747	119 000
Summa	148 863	148 573

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413 036	468 347
Övriga räntekostnader	1 752	0
Summa	414 788	468 347

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	171 133 482	171 133 482
Årets inköp	582 728	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 716 210	171 133 482
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 332 800	-12 885 576
Årets avskrivning	-1 460 368	-1 447 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 793 168	-14 332 800
Utgående restvärde enligt plan	155 923 042	156 800 682
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 253 631</i>	<i>48 253 631</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 200 000	70 994 000
Taxeringsvärde mark	60 781 000	60 954 000
Summa	144 981 000	131 948 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	817 802	817 802
Inköp	206 092	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 023 894	817 802
Ingående ackumulerad avskrivning	-579 179	-530 567
Avskrivningar	-52 057	-48 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-631 236	-579 179
Utgående restvärde enligt plan	392 658	238 623
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	23 879	0
Skattekonto	5 622	41 735
Summa	29 501	41 735

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	75 056	1 844
Fastighetsskötsel	4 468	4 364
Försäkringspremier	91 660	86 392
Förvaltning	39 572	37 963
Kabel-TV	0	66 026
Städning	4 750	4 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 544	85 515
Summa	241 050	286 743

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-03-28	2.94 %	7 000 000	7 000 000
Nordea	2023-09-14	2.92 %	9 925 000	10 000 000
SEB	2023-06-28	0,81 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2023-06-01	0,44 %	15 000 000	15 000 000
Summa			46 925 000	47 000 000

Varav kortfristig del 46 925 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 713	17 662
El	111 278	100 284
Förutbetalda avgifter/hyror	468 046	444 992
Sociala avgifter	37 940	37 389
Uppvärmning	110 704	120 511
Utgiftsräntor	6 963	4 670
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 750	123 327
Summa	878 394	848 835

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000
Summa	76 000 000	76 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen för föreningen. Under 2023 har vi flertal lån som förfaller, varvid ytterligare höjning av avgifterna är att förvänta.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Henrik Alwén
Ordförande

Jan Erik Tomas Havner
Styrelseledamot

Malin van Bruggen
Styrelseledamot

Fredrik Ståhl
Styrelseledamot

Thomas Grönberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 10:32

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 26.05.2023 16:50

DOCUMENT ID:

r1lgNwH0B3

ENVELOPE ID:

S1xEvSRHh-r1lgNwH0B3

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus 3 i Malmö, 769611-7915 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henrik Alwén Henrikalwen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 16:53 26.05.2023 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/11) IP: 194.236.230.110
2. MALIN VAN BRUGGEN malinvanbruggen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 17:24 26.05.2023 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/12) IP: 90.238.75.198
3. FREDRIK STÅL fredrik.stil@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 18:48 26.05.2023 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/27) IP: 90.238.75.198
4. TOMAS HAVNER tomas.havner@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 20:06 26.05.2023 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/21) IP: 85.228.205.94
5. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.05.2023 10:32 29.05.2023 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 145.62.64.33

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2022.

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 2022 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 revisionssed 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.

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 Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2022 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 10:33

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 26.05.2023 16:41

DOCUMENT ID:

Sye7rrCSh

ENVELOPE ID:

rJJ7HS0S3-Sye7rrCSh

DOCUMENT NAME:

22 RB Stjärnehus.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	 Signed	29.05.2023 10:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
Karin.Svensson@se.ey.com	Authenticated	29.05.2023 08:25	Low	IP: 145.62.64.33

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