



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstjärnan i Ystad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ystad Sjöstjärnan 1	2021	Ystad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021

Värdeåret är 2021

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 1400 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Björn Olof Ekstrand	Ordförande
Karina Brawé	Styrelseledamot
Ivan Roger Ekstrand	Styrelseledamot
Lars Olsson	Styrelseledamot
Marie Birger	Styrelseledamot
Görel Follin	Suppleant

### Valberedning

Sara Andersson

Caroline Norrsand

### **Firmateckning**

Styrelsen tecknar 2 st i förening

### **Revisorer**

Jonas Töllbäck    Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-03. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### **Avtal med leverantörer**

EI	Eon
Vatten och Avlopp	Ystad kommun
Fastighetsförsäkring	If

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgiftshöjning med 9,7% pga ändrad lånebild

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	990 000	910 412	226 818	-
Resultat efter fin. poster	-181 937	-43 525	120 563	-
Soliditet (%)	65	65	65	0
Yttre fond	191 577	120 852	50 127	-
Taxeringsvärde	23 575 000	23 575 000	16 709 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	702	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 762	11 967	12 002	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 846	11 967	12 002	-
Sparande per kvm totalyta	192	290	86	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	1	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	4	-
Energikostnad per kvm totalyta	39	31	5	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,75	-	-	-

**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.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Omläggning av lån som blev mycket dyrare än det vi hade.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	30 930 376	-	-	30 930 376
Fond, yttre underhåll	120 852	-	70 725	191 577
Balanserat resultat	-30 942	-43 525	-70 725	-145 192
Årets resultat	-43 525	43 525	-181 937	-181 937
<b>Eget kapital</b>	<b>30 976 761</b>	<b>0</b>	<b>-181 937</b>	<b>30 794 824</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-74 467
Årets resultat	-181 937
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 725
<b>Totalt</b>	<b>-327 129</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-327 129</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	990 000	910 412
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>990 000</b>	<b>913 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-87 915	-86 544
Övriga externa kostnader	8	-155 470	-82 402
Personalkostnader	9	-38 833	-21 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 108	-450 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-732 326</b>	<b>-640 761</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>257 674</b>	<b>272 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 279	1 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-448 890	-317 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 611</b>	<b>-315 927</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-181 937</b>	<b>-43 525</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-181 937</b>	<b>-43 525</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15	46 852 558	47 302 666
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 852 558</b>	<b>47 302 666</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 852 558</b>	<b>47 302 666</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	575 283	549 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>575 283</b>	<b>549 201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		149 720	26 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>149 720</b>	<b>26 620</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>725 003</b>	<b>575 821</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 577 561</b>	<b>47 878 487</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 930 376	30 930 376
Fond för yttre underhåll		191 577	120 852
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 121 953</b>	<b>31 051 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-145 192	-30 942
Årets resultat		-181 937	-43 525
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-327 129</b>	<b>-74 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 794 824</b>	<b>30 976 761</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 943 152	11 055 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 943 152</b>	<b>11 055 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 640 800	5 697 208
Leverantörsskulder		5 013	5 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193 772	143 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 839 585</b>	<b>5 845 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 577 561</b>	<b>47 878 487</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>257 674</b>	<b>272 401</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	450 108	450 110
	<b>707 782</b>	<b>722 512</b>
Erhållen ränta	9 279	1 593
Erlagd ränta	-424 062	-300 820
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>292 999</b>	<b>423 285</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 407	14 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>318 410</b>	<b>438 086</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-169 224	-169 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-169 224</b>	<b>-169 224</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>149 186</b>	<b>268 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>575 821</b>	<b>306 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>725 007</b>	<b>575 821</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöstjärnan i Ystad 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	989 940	907 283
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	0	3 140
Öres- och kronutjämning	0	-10
<b>Summa</b>	<b>990 000</b>	<b>910 412</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	2 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 750</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	20 472
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>20 472</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Garage/parkering	1 330	0
<b>Summa</b>	<b>1 330</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	5 328	4 958
Vatten	49 432	38 065
<b>Summa</b>	<b>54 760</b>	<b>43 023</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 825	23 049
<b>Summa</b>	<b>31 825</b>	<b>23 049</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 521
Revisionsarvoden extern revisor	24 844	27 750
Fritids och trivselkostnader	378	3 375
Föreningskostnader	2 422	360
Studieverksamhet	0	204
Förvaltningsarvode enl avtal	39 808	38 700
Korttidsinventarier	9 085	0
Administration	2 493	4 927
Konsultkostnader	72 000	1 125
Bostadsrätterna Sverige	4 440	4 440
<b>Summa</b>	<b>155 470</b>	<b>82 402</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 500	17 000
Bilersättning skattefri	350	0
Arbetsgivaravgifter	7 983	4 705
<b>Summa</b>	<b>38 833</b>	<b>21 705</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	448 886	317 520
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
<b>Summa</b>	<b>448 890</b>	<b>317 520</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	47 752 776	47 752 776
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>47 752 776</b>	<b>47 752 776</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-450 110	0
Årets avskrivning	-450 108	-450 110
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-900 218</b>	<b>-450 110</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>46 852 558</b>	<b>47 302 666</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 741 758</i>	<i>2 741 758</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 866 000	18 866 000
Taxeringsvärde mark	4 709 000	4 709 000
<b>Summa</b>	<b>23 575 000</b>	<b>23 575 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	-4	0
Klientmedel	0	112 636
Transaktionskonto	140 493	0
Borgo räntekonto	434 794	436 565
<b>Summa</b>	<b>575 283</b>	<b>549 201</b>

<b>NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2026-11-18	2,14 %	5 527 984	5 584 392
Nordea	2025-11-17	4,92 %	5 527 984	5 584 392
Nordea	2024-11-20	3,92 %	5 527 984	5 584 392
<b>Summa</b>			<b>16 583 952</b>	<b>16 753 176</b>
Varav kortfristig del			5 640 800	5 697 208

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 737 832 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	73 387	48 559
Uppl kostnad arvoden	23 000	9 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 900	2 985
Förutbet hyror/avgifter	90 485	82 495
<b>Summa</b>	<b>193 772</b>	<b>143 539</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 9,7% pga ändrad lånebild



## Underskrifter

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

Ystad

---

Björn Olof Ekstrand  
Ordförande

---

Ivan Roger Ekstrand  
Styrelseledamot

---

Karina Brawé  
Styrelseledamot

---

Lars Olsson  
Styrelseledamot

---

Marie Birger  
Styrelseledamot

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

---

Jonas Töllbäck  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516866473

## Dokument

### Årsredovisning

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-05-06 13:50:58 CEST (+0200) av Jonas  
Töllbäck (JT)

Färdigställt 2024-05-06 14:25:42 CEST (+0200)

## Signerare

Jonas Töllbäck (JT)

RSM

Personnummer 8605085599

jonas.tollback@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES JONAS TÖLLBÄCK"

Signerade 2024-05-06 14:25:42 CEST (+0200)

Karina Brawé (KB)

Personnummer 196304114009

karina.brave@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARINA BRAWÉ"

Signerade 2024-05-06 13:54:28 CEST (+0200)

Björn Ekstrand (BE)

Personnummer 501204-4334

bjorn1950@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Olof Ekstrand"

Signerade 2024-05-06 13:53:13 CEST (+0200)

Lars olsson (Lo)

Personnummer 5109270131

larsolsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS HUGO OLSSON"

Signerade 2024-05-06 14:08:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516866473

Marie Birger (MB)

Personnummer 5903143526

marie.birger@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE BIRGER"

Signerade 2024-05-06 14:09:54 CEST (+0200)

Ivan Ekstrand (Ie)

Personnummer 4902194333

campoamor4333@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan

Roger Ekstrand"

Signerade 2024-05-06 14:25:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad

Org.nr. 769637-1413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Töllbäck  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516849362

## Dokument

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar NY  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2024-05-06 11:38:35 CEST (+0200) av Jonas  
Töllbäck (JT)*  
*Färdigställt 2024-05-06 14:27:02 CEST (+0200)*

## Signerare

Jonas Töllbäck (JT)  
RSM  
*Personnummer 8605085599*  
*jonas.tollback@rsm.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES JONAS TÖLLBÄCK"*  
*Signerade 2024-05-06 14:27:02 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

