

Årsredovisning 2023

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

769611-7915



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö

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

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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

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

Tomas Havner	Ordförande
Henrik Qvist	Vice ordförande
Henrik Alwén	Styrelseledamot
Johanna Johansson	Styrelseledamot
Lena Gartmark	Styrelseledamot
Leif Thomas Grönberg	Suppleant
Daniel Yngvesson	Suppleant

Valberedning

Liselotte Magnusson

Marcus Martin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ventilation i garaget

Planerade underhåll

2024 ● Byte av belysning i garaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året har präglats av den ekonomiska krisen och räntehöjningar. Räntan på föreningens lån har höjts från 0,44% till 4,5% under året. Styrelsen har därför medvetet valt att inte göra några stora investeringar i fastigheten. Den enda större förändringen är att ny ventilation i garaget har installerats.

För att få ner ränteutgifterna har 1 miljon kr amorterats, detta utöver de 300000 som föreningen amorterar årligen. Föreningen har mottagit elstöd om 235682 kr. Detta är tänkt att användas för att installera led-belysning i garaget och förbättra elinstallationen i det samma.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4,00% och 2023-11-01 med 3,40%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 920 003	5 669 916	5 661 157	5 427 372
Resultat efter fin. poster	-751 549	-104 656	-2 051 456	-435 025
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	4 023 005	2 982 005	4 893 492	4 474 414
Taxeringsvärde	144 981 000	144 981 000	131 948 000	131 948 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	692	676	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	80,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 765	6 958	6 969	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 843	4 981	4 989	3 397
Sparande per kvm totalyta	148	149	254	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	80	61	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	79	89	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	21	25	-
Energikostnad per kvm totalyta	172	180	175	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	0,88	0,29	-
Räntekänslighet (%)	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 228 680 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

Föreningens har ett positivt resultat från det löpande kassaflödet. Målet för oss är att säkerställa att föreningen bibehåller en sund ekonomi med ett positivt resultat ex avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	100 005 242	-	-	100 005 242
Upplåtelseavgifter	29 495 684	-	-	29 495 684
Fond, yttre underhåll	0	-	4 023 005	4 023 005
Reservfond	2 982 005	-2 982 005	-	0
Balanserat resultat	-16 377 083	-104 656	-1 041 000	-17 522 739
Årets resultat	-104 656	104 656	-751 549	-751 549
Eget kapital	116 001 192	-2 982 005	2 230 456	115 249 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 522 739
Årets resultat	-751 549
Totalt	-18 274 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 041 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-610 963
Balanseras i ny räkning	-18 704 324
	-18 274 287

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 920 003	5 669 916
Övriga rörelseintäkter	3	251 367	5 066
Summa rörelseintäkter		6 171 370	5 674 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 583 510	-3 454 455
Övriga externa kostnader	9	-280 256	-251 347
Personalkostnader	10	-153 558	-148 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 538 556	-1 512 425
Summa rörelsekostnader		-5 555 880	-5 367 090
RÖRELSERESULTAT		615 490	307 892
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		17 841	2 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 384 880	-414 788
Summa finansiella poster		-1 367 039	-412 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 549	-104 656
ÅRETS RESULTAT		-751 549	-104 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	154 436 758	155 923 042
Maskiner och inventarier	13	340 386	392 658
Summa materiella anläggningstillgångar		154 777 144	156 315 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 777 144	156 315 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 783	28 819
Övriga fordringar	14	6 961 525	7 421 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	251 839	241 050
Summa kortfristiga fordringar		7 266 147	7 691 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 930	6 177
Summa kassa och bank		2 930	6 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 269 077	7 697 966
SUMMA TILLGÅNGAR		162 046 221	164 013 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 500 926	129 500 926
Fond för yttre underhåll		4 023 005	2 982 005
Summa bundet eget kapital		133 523 931	132 482 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 522 739	-16 377 083
Årets resultat		-751 549	-104 656
Summa fritt eget kapital		-18 274 287	-16 481 739
SUMMA EGET KAPITAL		115 249 643	116 001 192
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 625 000	46 925 000
Leverantörsskulder		218 687	181 253
Skatteskulder		38 758	25 406
Övriga kortfristiga skulder		29 864	2 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	884 269	878 394
Summa kortfristiga skulder		46 796 578	48 012 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 046 221	164 013 667

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 490	307 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 538 556	1 512 425
	2 154 046	1 820 317
Erhållen ränta	17 841	2 240
Erlagd ränta	-1 384 880	-412 495
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	787 007	1 410 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 936	145 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 103	50 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	860 174	1 606 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-788 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-788 820
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-439 826	742 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 398 596	6 656 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 958 771	7 398 596

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 el och kabel-tv.

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.

Klientmedelskonton klassificeras som Övriga fordringar i balansräkningen och klassificeras som Likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 333 618	4 143 336
Hysesintäkter, bostäder	259 488	247 128
Hysesintäkter, lokaler	469 005	422 111
Hysesintäkter, p-platser	444 950	408 041
Övriga intäkter	34 101	28 598
Kabel-TV/Bredband	114 096	114 096
El	264 745	306 606
Summa	5 920 003	5 669 916

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	16	-9
Elprisstöd	235 682	0
Övriga intäkter	0	5 075
Återbetaln. all Framtid	15 105	0
Övriga rörelseintäkter	564	0
Summa	251 367	5 066

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	81 362	66 304
Besiktning och service	49 530	100 833
Städning	57 000	55 668
Trädgårdsarbete	2 273	7 907
Övrigt	142 088	130 248
Snöskottning	77 705	0
Summa	409 958	360 959

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	479 112
Bostäder	8 232	19 517
Bostäder VVS	2 243	0
Tvättstuga	30 975	7 716
Trapphus/port/entr	0	58 808
Källarutrymmen	1 100	0
Soprum/miljöanläggning	12 025	0
Dörrar och lås/porttele	48 072	11 286
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 569
Hissar	6 986	36 623
Tak	24 537	0
Fönster	5 738	6 070
Balkonger	0	19 120
Gård/markytor	16 775	0
Garage och p-platser	68 060	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 369	61 234
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	10 929
Summa	229 111	712 983

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	169 963	0
Dörrar och lås/porttele	31 125	0
Övriga gemensamma utrymmen	41 125	0
Ventilation	368 750	0
Summa	610 963	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	496 822	752 879
Uppvärmning	857 219	745 379
Vatten	269 102	201 052
Sophämtning	96 211	105 393
Summa	1 719 354	1 804 703

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	107 902	104 724
Kabel-TV	0	132 052
Bredband	300 224	139 476
Fastighetsskatt	205 998	199 558
Summa	614 124	575 810

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 562	9 080
Övriga förvaltningskostnader	49 004	52 725
Juridiska kostnader	40 000	0
Revisionsarvoden	24 305	24 877
Ekonomisk förvaltning	162 578	144 260
Konsultkostnader	-192	20 406
Summa	280 256	251 347

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 752	125 747
Sociala avgifter	32 806	23 116
Summa	153 558	148 863

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 384 819	413 036
Övriga räntekostnader	61	1 752
Summa	1 384 880	414 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 716 210	171 133 482
Årets inköp	0	582 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 716 210	171 716 210
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 793 168	-14 332 800
Årets avskrivning	-1 486 284	-1 460 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 279 452	-15 793 168
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 436 758	155 923 042
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 023 894	817 802
Inköp	0	206 092
Utgående anskaffningsvärde	1 023 894	1 023 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-631 236	-579 179
Avskrivningar	-52 272	-52 057
Utgående avskrivning	-683 508	-631 236
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	340 386	392 658

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 684	5 622
Skattefordringar	0	23 879
Nabo Klientmedelskonto	5 886 050	6 340 271
Borgo	1 069 790	1 052 149
Summa	6 961 525	7 421 920

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 134	25 544
Fastighetsskötsel	4 652	4 468
Städning	4 947	4 750
Försäkringspremier	81 204	91 660
Bredband	79 826	75 056
Förvaltning	44 076	39 572
Summa	251 839	241 050

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,28 %	6 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2024-09-16	4,51 %	9 625 000	9 925 000
SEB	2024-06-28	4,62 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,70 %	15 000 000	15 000 000
Summa			45 625 000	46 925 000
Varav kortfristig del			45 625 000	46 925 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 125 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 098	120 750
El	54 248	111 278
Uppvärmning	124 156	110 704
Vatten	23 753	0
Sociala avgifter	37 940	37 940
Utgiftsräntor	6 963	6 963
Förutbetalda avgifter/hyror	486 398	468 046
Beräknat revisionsarvode	24 713	22 713
Summa	884 269	878 394

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 3,4% 2024-01-01.

Underskrifter

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

Malmö

Henrik Alwén
Styrelseledamot

Henrik Qvist
Vice ordförande

Johanna Johansson
Styrelseledamot

Lena Gartmark
Styrelseledamot

Tomas Havner
Ordförande

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

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 22:47

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 29.04.2024 12:07

DOCUMENT ID:

H1x8u-l6ZR

ENVELOPE ID:

ByUuWeT-R-H1x8u-l6ZR

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus 3 i Malmö, 769611-7915 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (3).pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS HAVNER tomas.havner@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 12:09 29.04.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/21) IP: 130.235.89.39
2. LENA GARTMARK lengar62@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 12:37 29.04.2024 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/09) IP: 194.218.5.74
3. Henrik Alwén Henrikalwen@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:03 29.04.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/11) IP: 194.236.230.110
4. HENRIK QVIST Henrikqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 17:41 29.04.2024 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/15) IP: 85.228.206.191
5. JOHANNA JOHANSSON Johannadesirejohansson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 12:08 01.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/04) IP: 85.228.192.146
6. KARIN SVENSSON karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.05.2024 22:47 01.05.2024 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 46.194.88.102

* 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 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARIN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 04144180ee0619[...]5743b6747e4ee

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-01 20:49:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**