

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Stjärnehus

769610-2164



 **nabo**



HKT6jfhd6-H1eT6ofnu6

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnehus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-11-27.

### 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 äger och förvaltar fastigheten Stjärnehus 8. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 60 bostadsrätter om totalt 4 092 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Persson	Ordförande
Karin Wessberg	Suppleant
Maria Tina Economou	Suppleant
Laila Maj-Lise Lindahl	Styrelseledamot
Lidfors, Johanna	Styrelseledamot
Martin Fiala	Styrelseledamot
Rolf Lind	Styrelseledamot

### Valberedning

Peter Lidfors

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Boel Hansson          Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Tätning av gårdsbjälklag
- 2018** ● Balkongreovering
- 2013** ● Helkakling av miljörum  
Omläggning av golv på takterrasser  
Fönsterbyte samt nya portdörrar  
Ommålning av trapphus
- 2012** ● Barnvagnsrum upprättat  
Bredbandsuttag installeras i varje lägenhet  
Nya vattenstammar och relining av avlopp
- 2006** ● Totalreoverad bastu med tillhörande jacuzzi  
Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter  
Postboxar installerade i varje port
- 2005** ● Elreovering med nya elstigar, jordfelsbrytare m.m.
- 2004** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare

## Planerade underhåll

- 2030** ● Takbyte

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning    Sekant

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 2 % vid årsskiftet 2022-2023.

Hyra av parkeringsplats i garage höjdes från 250 kr till 350 kr vid årsskiftet 2022-2023.

## Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 83.65%
- Hyresintäkter, bostäder 7.17%
- El, bostäder 4.68%
- Hyresintäkter, p-platser 4.31%
- Kabel-TV/Bredband 0.12%
- Övriga intäkter 0.07%



- Taxebundna kostnader 44.09%
- Fastighetskötsel 15.80%
- Övriga driftskostnader 14.69%
- Övriga externa kostnader 13.49%
- Personalkostnader 6.15%
- Reparationer 5.78%

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
Nettoomsättning	3 231 182	3 214 708	3 210 861	3 168 000	3 259 000
Resultat efter fin. poster	-358 804	665	-450 060	-163 000	-252 000
Soliditet, %	66	65	65	64	64
Taxeringsvärde	88 592 000	88 592 000	80 562 000	80 562 000	80 562 000
Bostadsyta, kvm	4 092	4 092	4 092	4 092	4 092

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-08-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	28 267 000	-	256 954	28 523 954
Upplåtelseavgifter	11 744 913	-	918 046	12 662 959
Fond, yttre underhåll	1 802 726	-	241 686	2 044 412
Balanserat resultat	-264 970	665	-241 686	-505 991
Årets resultat	665	-665	-358 804	-358 804
<b>Eget kapital</b>	<b>41 550 334</b>	<b>0</b>	<b>816 196</b>	<b>42 366 531</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-505 991
Årets resultat	-358 804
<b>Totalt</b>	<b>-864 794</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	265 776
Balanseras i ny räkning	-1 130 570
	<b>-864 794</b>

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

# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 231 182	3 214 708
Rörelseintäkter		2 211	5 490
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 233 393</b>	<b>3 220 197</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 713 596	-1 578 439
Övriga externa kostnader	7	-287 752	-217 965
Personalkostnader	8	-131 114	-133 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 303	-1 127 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 250 764</b>	<b>-3 057 375</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 372</b>	<b>162 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 730	2 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-359 162	-164 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-341 432</b>	<b>-162 157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-358 804</b>	<b>665</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-358 804</b>	<b>665</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	53 908 905	54 927 693
Markanläggningar	11	4 078 305	4 164 777
Maskiner och inventarier	12	0	13 043
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 987 210</b>	<b>59 105 513</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 987 210</b>	<b>59 105 513</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 690	24 667
Övriga fordringar	13	29 315	4 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 393	102 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 398</b>	<b>130 899</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 556 838	4 852 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 556 838</b>	<b>4 852 023</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 668 236</b>	<b>4 982 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 655 446</b>	<b>64 088 435</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 186 913	40 011 913
Fond för yttre underhåll		2 044 412	1 802 726
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 231 325</b>	<b>41 814 639</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-505 991	-264 970
Årets resultat		-358 804	665
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-864 794</b>	<b>-264 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 366 531</b>	<b>41 550 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 038 476	11 248 036
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 038 476</b>	<b>11 248 036</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 662 460	10 804 020
Leverantörsskulder		101 027	88 792
Skatteskulder		7 687	5 733
Övriga kortfristiga skulder		27 927	45 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	451 339	345 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 250 440</b>	<b>11 290 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 655 446</b>	<b>64 088 435</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	4 852 023	3 521 805
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-358 804</b>	<b>665</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 118 303	1 127 608
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>759 499</b>	<b>1 128 273</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 501	440 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 960 375	2 107 807
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 739 375</b>	<b>3 676 642</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	1 175 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 209 560	-2 346 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 034 560</b>	<b>-2 346 424</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 704 815</b>	<b>1 330 218</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 556 838</b>	<b>4 852 023</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnehus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### 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	1,2 - 10 %
Markanläggningar	2 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	2 704 764	2 706 727
Hysesintäkter, bostäder	231 805	269 569
Hysesintäkter, p-platser	139 441	116 500
Kabel-TV/Bredband	3 811	4 944
Intäktssreduktion	-104	-1 248
El, bostäder	151 315	116 538
Övriga intäkter	2 361	7 168
<b>Summa</b>	<b>3 233 393</b>	<b>3 220 197</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	286 333	248 248
Städning	0	20 270
Besiktning och service	18 967	3 330
Övrigt	0	2 305
Snöskottning	31 563	21 638
<b>Summa</b>	<b>336 863</b>	<b>295 791</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	0	7 207
Bostäder	47 849	3 316
Bostäder VVS	4 299	1 386
Tvättstuga	21 012	22 880
Källarutrymmen	4 094	536
Soprum/miljöanläggning	6 500	7 647
Dörrar och lås/porttele	810	8 937
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 434
VA	14 720	1 844
Värme	0	3 922
Ventilation	0	5 661
El	1 875	2 482
Hissar	15 374	3 176
Tak	4 000	0
Fönster	0	5 948
Garage och p-platser	2 754	3 207
<b>Summa</b>	<b>123 285</b>	<b>84 582</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	220 468	294 632
Uppvärmning	481 448	431 817
Vatten	169 176	145 030
Sophämtning	69 076	59 480
<b>Summa</b>	<b>940 168</b>	<b>930 959</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	42 135	39 489
Bredband	165 118	126 001
Fastighetsskatt	106 027	101 617
<b>Summa</b>	<b>313 280</b>	<b>267 107</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	10 345	11 086
Programvaror	6 000	9 920
Övriga förvaltningskostnader	88 877	56 728
Telekommunikation	1 733	1 303
Datakommunikation	1 205	1 948
Juridiska kostnader	19 500	3 666
Revisionsarvoden	29 538	44 066
Styr.möte/stämma/städdag	14 216	13 600
Ekonomisk förvaltning	74 092	70 851
Konsultkostnader	36 003	0
Bankkostnader	6 243	4 798
<b>Summa</b>	<b>287 752</b>	<b>217 965</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	103 098	104 792
Sociala avgifter	28 016	28 571
<b>Summa</b>	<b>131 114</b>	<b>133 363</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359 162	164 417
Övriga räntekostnader	0	205
<b>Summa</b>	<b>359 162</b>	<b>164 622</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	64 734 697	64 734 697
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 734 697</b>	<b>64 734 697</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 807 004	-8 788 227
Årets avskrivning	-1 018 788	-1 018 777
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 825 792</b>	<b>-9 807 004</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 908 905</b>	<b>54 927 693</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 610 674</i>	<i>19 610 674</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 592 000	48 592 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>88 592 000</b>	<b>88 592 000</b>

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 323 304	4 323 304
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 323 304</b>	<b>4 323 304</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-158 527	-72 055
Årets avskrivning	-86 472	-86 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-244 999</b>	<b>-158 527</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 078 305</b>	<b>4 164 777</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	250 835	250 835
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>250 835</b>	<b>250 835</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-237 792	-215 433
Avskrivningar	-13 043	-22 359
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-250 835</b>	<b>-237 792</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>13 043</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	170	4 213
Skattefordringar	29 145	0
<b>Summa</b>	<b>29 315</b>	<b>4 213</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 431	12 239
El	0	30 709
Försäkringspremier	14 400	13 343
Kabel-TV	13 828	6 914
Räntor	0	652
Bredband	15 485	32 136
Förvaltning	6 249	6 026
<b>Summa</b>	<b>68 393</b>	<b>102 019</b>

## NOT 15, KASSA OCH BANK

	2022 - 2023	2021 - 2022
SEB 5501-11 573 69	5 290	1 277 665
SBAB 92528264941	2 481 877	2 465 423
SEB 5501-34 801 91	270 000	0
SEB 5621-19 105 92	1 000 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 749 671	676 935
Borgo	1 050 000	432 000
<b>Summa</b>	<b>6 556 838</b>	<b>4 852 023</b>

NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
SEB	2024-01-28	4,24 %	4 302 400	4 409 960
SEB	2024-12-28	0,73 %	4 194 840	4 302 400
SEB	2024-12-28	0,73 %	4 053 196	4 155 196
SEB	2024-01-28	4,26 %	6 150 500	6 184 500
SEB	2024-01-28	0,40 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>21 700 936</b>	<b>22 052 056</b>
Varav kortfristig del			13 662 460	10 804 020

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

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 774	22 066
EI	22 092	21 898
Uppvärmning	20 523	16 737
Utgiftsräntor	105 729	28 830
Vatten	15 254	0
Förutbetalda avgifter/hyror	262 967	256 014
Beräknat revisionsarvode	22 000	0
<b>Summa</b>	<b>451 339</b>	<b>345 545</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	35 419 196	35 419 196



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tomas Persson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Laila Maj-Lise Lindahl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lidfors, Johanna  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Fiala  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rolf Lind  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.01.2024 14:55

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson · 10.01.2024 14:29

DOCUMENT ID:

H1eT6ofnu6

ENVELOPE ID:

HKT6jfh6-H1eT6ofnu6

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus - Årsredovisning 2022-2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA LIDFORS johannis10@hotmail.com	Signed Authenticated	10.01.2024 14:32 10.01.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/26) IP: 78.76.89.146
2. ROLF LIND rolfmalmo@gmail.com	Signed Authenticated	10.01.2024 16:51 10.01.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/29) IP: 98.128.152.35
3. LAILA MAJ-LISE LINDAHL Larsolaila@bredband.net	Signed Authenticated	11.01.2024 14:30 10.01.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/18) IP: 98.128.152.12
4. TOMAS PERSSON persson.tomas.p@gmail.com	Signed Authenticated	11.01.2024 19:08 11.01.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/16) IP: 98.128.152.23
5. MARTIN FIALA xmartinx@live.se	Signed Authenticated	12.01.2024 14:12 12.01.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/27) IP: 83.187.170.208
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	12.01.2024 14:55 12.01.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.1

\* 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 Bostadsrättsföreningen Stjärnehus

Org.nr. 769610 - 2164

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stjärnehus s finansiella ställning per den 31 augusti 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.

### Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stjärnehus enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad

så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Boel Helene Elinor Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.01.2024 14:55

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson · 08.01.2024 13:55

DOCUMENT ID:

B1R3gOK\_p

ENVELOPE ID:

Hy0hgOtda-B1R3gOK\_p

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus - RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	12.01.2024 14:55 12.01.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.1

\* 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