

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Stjärnehus

769610-2164



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnehus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

### 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
Stjärnehus 8	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 3 hyreslägenheter om totalt 209 kvm och 60 bostadsrätter om totalt 3883 kvm samt ett garage om 660kvm. Föreningen totalyta är 4 752 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rolf Lind	Ordförande
Markus Swedmark	Sekreterare
Martin Fiala	Kassör
Peter Lidfors	Styrelseledamot
Sabina Björkman	Styrelseledamot
Tina Economou	Suppleant
Laila Maj-Lise Lindahl	Suppleant

### Valberedning

Johanna Lidfors  
Annika Sjöberg

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## Revisorer

Boel Hansson    Revisor    Grant Thornton

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny garageport  
Nytt bastuaggregat  
Renovering av fasadfog i anslutning till uteterrasser på vindsplan
- 2020** ● Tätning av gårdsbjälklag
- 2018** ● Balkongrenovering
- 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** ● Totalrenoverad bastu med tillhörande jacuzzi  
Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter  
Postboxar installerade i varje port
- 2005** ● Elrenovering med nya elstigar, jordfelsbrytare m.m.
- 2004** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare

## Planerade underhåll

- 2024** ● Brandskyddsarbete med SBA och nya brandsläckare
- 2030** ● Takbyte

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning    Sekant

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har gjort en extraamortering med 1 500 000kr utöver den fasta amorteringen på 351 120kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

### Förändringar i avtal

Förlängt avtal med Sekant.

### Övriga uppgifter

Uppdatering av brandskydd.

Nya utemöbler samt grillar har inhandlats till våra takterrasser.

Nya blommor och krukor vid entréer samt uppfräschning och målning av ståldetaljer (räcken och avluftshuvar).

Spolning av avlopp har utförts.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	3 389 176	3 231 182	3 214 708	3 210 861	3 168 000
Resultat efter fin. poster	-499 774	-358 804	665	-450 060	-163 000
Soliditet (%)	67	66	65	65	64
Yttre fond	2 310 188	2 044 412	1 802 726	-	-
Taxeringsvärde	88 592 000	88 592 000	88 592 000	80 562 000	80 562 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	737	728	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	88,8	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 112	5 589	5 679	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 177	4 566	4 640	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	161	160	238	224	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	46	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	101	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	36	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	183	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	1,64	0,74	-	-
Räntekänslighet (%)	6,69	13,18	12,8	-	-

**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 274 749 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har avskrivningar på ca 1,1 mkr vilket visar att föreningen har ett positivt kassaflöde då årets resultat är på ca -500tkr.

Föreningen kommer med hjälp av en uppdaterad underhållsplan samt en budget kunna sätta rätt avgift framåt. Skulle en framtida avgiftshöjning vara aktuell kommer styrelsen besluta om detta.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	28 523 954	-	-	28 523 954
Upplåtelseavgifter	12 662 959	-	-	12 662 959
Fond, yttre underhåll	2 044 412	-	265 776	2 310 188
Balanserat resultat	-505 991	-358 804	-265 776	-1 130 570
Årets resultat	-358 804	358 804	-499 774	-499 774
<b>Eget kapital</b>	<b>42 366 531</b>	<b>0</b>	<b>-499 774</b>	<b>41 866 757</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 130 570
Årets resultat	-499 774
<b>Totalt</b>	<b>-1 630 344</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	241 686
Att från yttre fond i anspråk ta	-160 408
Balanseras i ny räkning	-1 711 622
	<b>-1 630 344</b>

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



# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 389 176	3 231 182
Övriga rörelseintäkter	3	42	2 211
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 389 218</b>	<b>3 233 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 993 896	-1 713 596
Övriga externa kostnader	9	-225 656	-287 752
Personalkostnader	10	-140 020	-131 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 105 260	-1 118 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 464 832</b>	<b>-3 250 764</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-75 615</b>	<b>-17 372</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167 066	17 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-591 225	-359 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424 159</b>	<b>-341 432</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-499 774</b>	<b>-358 804</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-499 774</b>	<b>-358 804</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	52 890 117	53 908 905
Markanläggningar	13	3 991 833	4 078 305
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 881 950</b>	<b>57 987 210</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 881 950</b>	<b>57 987 210</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 779	13 690
Övriga fordringar	15	1 459	29 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	79 563	68 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 801</b>	<b>111 398</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 336 201	6 556 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 336 201</b>	<b>6 556 838</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 429 002</b>	<b>6 668 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 310 952</b>	<b>64 655 446</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 186 913	41 186 913
Fond för yttre underhåll		2 310 188	2 044 412
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 497 101</b>	<b>43 231 325</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 130 570	-505 991
Årets resultat		-499 774	-358 804
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 630 344</b>	<b>-864 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 866 757</b>	<b>42 366 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	0	8 038 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 038 476</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 849 816	13 662 460
Leverantörsskulder		115 031	101 027
Skatteskulder		9 409	7 687
Övriga kortfristiga skulder		-1 551	27 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	471 491	451 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 444 196</b>	<b>14 250 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 310 952</b>	<b>64 655 446</b>

# Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-75 615</b>	<b>-17 372</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 105 260	1 118 303
	<b>1 029 645</b>	<b>1 100 931</b>
Erhållen ränta	167 066	17 730
Erlagd ränta	-583 541	-282 263
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>613 170</b>	<b>836 398</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 597	19 501
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 284	25 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>630 483</b>	<b>880 935</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	1 175 000
Amortering av lån	-1 851 120	-351 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 851 120</b>	<b>823 880</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 220 637</b>	<b>1 704 815</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 556 838</b>	<b>4 852 023</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 336 201</b>	<b>6 556 838</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stjärnehus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	1,2 - 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 1 630 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 796 187	2 704 764
Hysesintäkter, bostäder	228 372	231 805
Hysesintäkter, p-platser	191 100	139 441
Kabel-TV/Bredband	3 708	3 811
Intäcksreduktion	0	-104
El	169 284	151 315
Övriga intäkter	525	150
<b>Summa</b>	<b>3 389 176</b>	<b>3 231 182</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga intäkter	43	77
Övriga rörelseintäkter	0	2 134
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>2 211</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastskötsel/städ tjänster	126 516	124 710
Fastighetsskötsel	153 337	161 623
Besiktning och service	16 918	18 967
Trädgårdsarbete	449	0
Övrigt	14 594	0
Snöskottning	27 288	31 563
<b>Summa</b>	<b>339 102</b>	<b>336 863</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	1 000	0
Bostäder	0	47 849
Bostäder VVS	5 744	4 299
Tvättstuga	17 231	21 012
Källarutrymmen	0	4 094
Soprum/miljöanläggning	6 625	6 500
Dörrar och lås/porttele	25 658	810
Övriga gemensamma utrymmen	15 625	0
VA	46 856	14 720
Värme	2 550	0
El	850	1 875
Hissar	2 025	15 374
Tak	0	4 000
Fönster	8 623	0
Garage och p-platser	4 403	2 754
<b>Summa</b>	<b>137 190</b>	<b>123 285</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fasader	37 500	0
Garage och p-platser	122 908	0
<b>Summa</b>	<b>160 408</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	274 749	220 468
Uppvärmning	516 010	481 448
Vatten	195 118	169 176
Sophämtning	42 703	69 076
<b>Summa</b>	<b>1 028 580</b>	<b>940 168</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	45 144	42 135
Bredband	78 216	74 178
Bredband/Kabeltv	97 508	90 940
Fastighetsskatt	107 749	106 027
<b>Summa</b>	<b>328 617</b>	<b>313 280</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	10 114	10 345
Programvaror	7 500	6 000
Övriga förvaltningskostnader	63 426	112 274
Juridiska kostnader	14 988	19 500
Revisionsarvoden	53 228	29 538
Ekonomisk förvaltning	76 400	74 092
Konsultkostnader	0	36 003
<b>Summa</b>	<b>225 656</b>	<b>287 752</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	110 240	103 098
Sociala avgifter	29 780	28 016
<b>Summa</b>	<b>140 020</b>	<b>131 114</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	589 574	359 162
Övriga räntekostnader	1 651	0
<b>Summa</b>	<b>591 225</b>	<b>359 162</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
<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	-10 825 792	-9 807 004
Årets avskrivning	-1 018 788	-1 018 788
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 844 580</b>	<b>-10 825 792</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 890 117</b>	<b>53 908 905</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 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<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	-244 999	-158 527
Årets avskrivning	-86 472	-86 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-331 471</b>	<b>-244 999</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 991 833</b>	<b>4 078 305</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
<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	-250 835	-237 792
Avskrivningar	0	-13 043
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-250 835</b>	<b>-250 835</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 459	170
Skattefordringar	0	29 145
<b>Summa</b>	<b>1 459</b>	<b>29 315</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 116	18 431
Försäkringspremier	15 376	14 400
Kabel-TV	0	13 828
Bredband	15 369	15 485
Förvaltning	25 702	6 249
<b>Summa</b>	<b>79 563</b>	<b>68 393</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
SEB	2025-01-28	4,22 %	4 194 840	4 302 400
SEB	2024-12-28	0,73 %	4 087 280	4 194 840
SEB	2024-12-28	0,73 %	3 951 196	4 053 196
SEB	2025-01-28	4,22 %	4 616 500	6 150 500
SEB	2025-03-28	4,15 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>19 849 816</b>	<b>21 700 936</b>
Varav kortfristig del			19 849 816	13 662 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 094 216 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657	2 774
El	23 939	22 092
Uppvärmning	19 536	20 523
Utgiftsräntor	113 413	105 729
Vatten	17 120	15 254
Förutbetalda avgifter/hyror	271 826	262 967
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>471 491</b>	<b>451 339</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	35 419 196	35 419 196

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Brandskyddskostnader samt slutförande av fasadrenovering.

## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Rolf Lind  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Markus Swedmark  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Martin Fiala  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Peter Lidfors  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sabina Björkman  
Styrelseledamot

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

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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.11.2024 20:04

SENT BY OWNER:

Thea Helander · 25.11.2024 15:21

DOCUMENT ID:

BJgrAwWMQ1x

ENVELOPE ID:

BySAP-G7Jx-BJgrAwWMQ1x

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnehus - Årsredovisning 2023-2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF BERTIL LIND rolfmalmo@gmail.com	Signed Authenticated	25.11.2024 16:55 25.11.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/29) IP: 98.128.152.35
2. MARTIN FIALA xmartinx@live.se	Signed Authenticated	25.11.2024 19:51 25.11.2024 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/27) IP: 98.128.152.10
3. SABINA BJÖRKMÄN Sabina.bjorkman@hotmail.se	Signed Authenticated	25.11.2024 20:23 25.11.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/24) IP: 98.128.152.32
4. MARKUS SWEDMARK swedmark90@hotmail.com	Signed Authenticated	26.11.2024 09:45 26.11.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/22) IP: 98.128.152.48
5. PETER LIDFORS mrpeterohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	26.11.2024 19:27 26.11.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/10) IP: 98.128.152.53
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	26.11.2024 20:04 26.11.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.22

\* 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stjärnehus finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 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 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stjärnehus enligt god revisors sed 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 tryggsätt.

### 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, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.11.2024 20:03

SENT BY OWNER:

Thea Helander · 25.11.2024 15:42

DOCUMENT ID:

BkghJT-MXyl

ENVELOPE ID:

Bk3JpWGXYe-BkghJT-MXyl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 2023-09-01  
--2024-08-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	26.11.2024 20:03 26.11.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.22

\* 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