ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är momsregistrerad detta på grund av uthyrning av lokal med momspliktig verksamhet samt att medlemmarna har individuell mätning av elförbrukning.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmöhus 3 som förvärvades 2008. Fastigheten ligger i Malmö.
Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingå kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor
Värdeåret är 1954.
Föreningen har 2 hyreslägenheter och 90 bostadsrätter om totalt 6 376 kvm och 1 lokal om 411 kvm. Byggnadens totalyta är 6 787 kvm. Dessutom finns 8 mindre förråd som hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Tomas Havner	ordförande	avgående
Henrik Qvist	styrelseledamot	tom 2026
Johanna Johansson	styrelseledamot	avgående
Lena Gartmark	styrelseledamot	avgående
Thomas Grönberg	suppleant	avgående

Valberedning
Valberedning Liselott Magnusson (sammankallande) samt Marcus Martin.

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor
Revisor har varit utsedd av Ernst & Young, Karin Svensson auktoriserad revisor.

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
I syfte att minska energiförbrukningen och förbättra belysningskvaliteten har belysningen i garaget bytts ut till LED-armaturer. Åtgärden bedöms bidra till lägre driftkostnader samt minskat underhållsbehov över tid.

Garageuppfarten har asfalterats för att förbättra framkomlighet, säkerhet och långsiktig hållbarhet. I samband med detta har även belysningen ovanför garageporten bytts ut för att stärka tryggheten vid in- och utfart.

Föreningen har under året övergått till ett digitalt system för underhållsplanering genom införandet av Planima. Genom detta system har styrelsen förbättrat strukturen i det långsiktiga underhållsarbetet samt skapat bättre förutsättningar för kostnadsprognoser och planering av framtida investeringar.

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Föreningen och styrelsen har under året haft mycket stor hjälp av vår tekniske förvaltare Alexander Svensson. Hans förtjänstfulla arbete har möjliggjort en bättre förvaltning av fastigheten och bättre service till medlemmarna.

Ekonomi
Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett tydligt fokus på kostnadskontroll och ekonomisk stabilitet. Trots genomförda underhållsåtgärder och ett allmänt kostnadsläge präglat av ökade priser har inga avgiftshöjningar genomförts under året.

Hyresintäkterna har justerats i enlighet med MKB-index.

Årets underhåll
För att komma till rätta med problem med dålig lukt i källarutrymmena har golvbrunnar i tvättstugan tätats. Åtgärden syftar till att förhindra luktgenomslag från avloppssystemet och därigenom förbättra miljön i gemensamma utrymmen.

Belysningspollare har bytts ut och utomhuselen har förbättrats.

Förberedelser har genomförts inför en kommande tagginventering och ett planerat låsbyte, i syfte att stärka säkerheten och förbättra kontrollen över föreningens passersystem.

Styrelsen har arbetat med att upphandla ny leverantör av fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel.

Förberedande arbete har även påbörjats inför framtida byte av fönster och entrépartier. Dessa åtgärder är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan och bedöms bidra till förbättrad energieffektivitet samt ökad komfort och säkerhet.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136 st.
Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 981 004	5 994 954	5 920 019	5 669 907
Resultat efter finansiella poster	-825 187	-928 887	-751 549	-104 656
Soliditet (%)	70,79	71,15	71,12	70,72
Balansomslutning	160 309 521	160 656 759	162 046 221	164 013 667
Kassalikviditet (%)	18,39	16,00	15,53	16,03
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	721	711	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	78,9	75,7	80,4
Skuldsättning (kr/kvm)	7 073	4 811	4 843	4 981
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 243	6 903	6 949	7 147
Sparande (kr/kvm)	115	65	148	149
Räntekänslighet (%)	10,15	9,61	9,77	10,29
Energikostnad (kr/kvm)	282	178	172	180

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 226 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 376 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust
Årets förlust beror till stor del på fortsatt höga räntekostnader tillsammans med avskrivningar, avskrivningar har dock inte någon påverkan på likviditeten men påverkar resultatet negativt.
Under året har även reparationer och periodiskt underhåll ökat jämfört med föregående år, dessa poster kan variera mycket från år till år och påverkar också resultatet negativt de år som dessa kostnader är höga.
Sammantaget ser styrelsen över sina intäkter och kostnader vid budgettillfället och vi hoppas kunna komma till ett positivt resultat inom en femårsperiod.

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 005 242	29 495 684	4 453 042	-18 704 324	-928 887
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 041 000		-1 041 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					0
Balanseras i ny räkning				-1 969 887	1 969 887
Årets resultat					-825 187
Belopp vid årets utgång	100 005 242	29 495 684	5 494 042	-20 674 211	-825 187

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-20 674 211
Årets resultat	-825 187
	-21 499 398
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	1 200 000
Upplöst ur yttre fond årets periodiska underhåll	-367 415
Balanseras i ny räkning	-22 331 983
	-21 499 398

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 981 004	5 994 960
Övriga rörelseintäkter	3	55 066	5 674
Summa rörelseintäkter		6 036 070	6 000 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-3 484 935	-2 944 934
Övriga externa kostnader	6	-391 524	-239 671
Personalkostnader	7	-146 408	-184 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 538 564	-1 538 556
Summa rörelsekostnader		-5 561 431	-4 907 483
Rörelseresultat		474 639	1 093 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter		67 272	19 942
Räntekostnader		-1 367 098	-2 041 979
Summa finansiella poster		-1 299 826	-2 022 037
Resultat efter finansiella poster		-825 187	-928 887
Resultat före skatt		-825 187	-928 887
Årets resultat		**-825 187**	**-928 887**

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	151 464 182	152 950 474
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	235 842	288 114
Summa materiella anläggningstillgångar		151 700 024	153 238 588
Summa anläggningstillgångar		151 700 024	153 238 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		882	-7 363
Övriga fordringar	10	37 683	6 971 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 479	108 836
Summa kortfristiga fordringar		113 044	7 072 630
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 496 453	345 540
Summa kassa och bank		8 496 453	345 540
Summa omsättningstillgångar		8 609 497	7 418 170
SUMMA TILLGÅNGAR		**160 309 521**	**160 656 758**

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 500 926	129 500 926
Fond för yttre underhåll		5 494 042	4 453 042
Summa bundet eget kapital		134 994 968	133 953 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 674 211	-18 704 324
Årets resultat		-825 187	-928 887
Summa fritt eget kapital		-21 499 398	-19 633 211
Summa eget kapital		113 495 570	114 320 756
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 100 000	45 325 000
Förskott från kunder		18 103	0
Leverantörsskulder		373 457	181 943
Skatteskulder		1 135	21 668
Övriga skulder		97 391	28 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 223 865	779 356
Summa kortfristiga skulder		46 813 951	46 336 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**160 309 521**	**160 656 758**

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		474 639	1 093 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 538 564	1 538 556
Erhållen ränta mm		67 272	19 942
Erlagd ränta		-1 367 098	-1 997 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		713 377	654 001
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 245	60 146
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		34 357	131 540
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		191 514	-36 744
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		490 900	-168 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 421 903	640 779
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-225 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 000	-300 000
Förändring av likvida medel		1 196 903	340 779
Likvida medel vid årets början		7 299 550	6 958 771
Likvida medel vid årets slut		**8 496 453**	**7 299 550**

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent
Byggnader	1,02 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

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

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
För lokaldelen (garage) är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 439 306	4 455 888
Hyresintäkter bostäder	298 274	281 104
Hyresintäkter lokaler	555 418	507 787
Hyresintäkter garage, ej moms	361 500	430 500
Övriga intäkter	34 535	31 348
Kabel TV/ Bredband	113 103	114 096
El	178 868	174 237
	5 981 004	5 994 960

I årsavgiften ingår värme och vatten, el debiteras medlemmen separat efter förbrukning.
Dessutom ingår kostnad för KabelTv/ Bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	0	5 679
Öres- och kronutjämning	0	-5
Övriga rörelseintäkter	55 066	0
	55 066	5 674

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

NOTER

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	**2025**	**2024**
Fastighetsskötsel	62 427	94 489
Trädgårdsskötsel entreprenad	127 007	0
Entreprenadkostnad städ	59 383	59 364
Besiktning och serviceavtal	67 505	103 935
Övrigt	0	138 022
Snörenhållning	0	59 334
Summa	**316 322**	**455 144**

Reparationer	**2025**	**2024**
Reparation lägenhet	52 663	-203
Reparation gemensamma utrymmen	31 374	95 906
Reparation installationer	141 007	15 554
Reparation huskropp utvändigt	0	3 620
Reparationer mark o trädgård	20 923	0
Garage och p-platser	0	13 686
Försäkringsärende/vattenskada	43 516	-6 094
Summa	**289 483**	**122 469**

Periodiskt underhåll	**2025**	**2024**
Periodiskt underhåll gemensamma utr.	45 969	0
Periodiskt underhåll installationer	276 168	0
Periodiskt underhåll garage	45 279	0
Summa	**367 416**	**0**

Taxebundning kostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsel	553 849	517 063
Fjärrvärme	915 074	856 644
Vatten och avlopp	331 773	307 585
Sophämtning	46 827	47 004
Summa	**1 847 523**	**1 728 296**
Summa Total	**2 820 744**	**2 305 909**

Not 5 Övriga driftskostnader

	2025	**2024**
Fastighetsförsäkring	118 701	97 994
Självrisk	0	11 957
Bredband	336 642	319 304
Fastighetsskatt	208 848	209 770
	664 191	639 025

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	**2024**
Förbrukningsinventarier	19 003	20 637
Ekonomisk förvaltning	105 773	171 353
Övriga förvaltningskostnader	108 009	19 898
Revision, extern	28 102	27 783
Förvaltare	118 826	0
Konsultarvoden	11 811	0
	391 524	239 671

Not 7 Personal

	2025	**2024**

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

NOTER

Löner, ersättningar o arvode		
Styrelsearvode	111 850	143 000
Sociala kostnader	34 558	41 322
Summa	146 408	184 322

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 716 210	171 716 210
Utgående anskaffningsvärden	171 716 210	171 716 210
Ingående avskrivningar	-18 765 736	-17 279 452
Årets avskrivningar	-1 486 292	-1 486 284
Utgående avskrivningar	-20 252 028	-18 765 736
Redovisat värde	151 464 182	152 950 474
Summa redovisat värde	151 464 182	152 950 474
Taxeringsvärden		
Mark	59 737 000	60 781 000
Byggnader	90 287 000	84 200 000
	150 024 000	144 981 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 023 894	1 023 894
Utgående anskaffningsvärden	1 023 894	1 023 894
Ingående avskrivningar	-735 780	-683 508
Årets avskrivningar	-52 272	-52 272
Utgående avskrivningar	-788 052	-735 780
Redovisat värde	235 842	288 114

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	37 683	17 147
Nabo Klientmedelskonto	0	5 884 171
Borgo	0	1 069 839
	37 683	6 971 157

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SE Banken	44187639	2,18%	2026-07-28	6 000 000	6 000 000
SE Banken	44504626	2,17%	2026-06-28	15 000 000	15 000 000
SE Banken	48899471	2,19%	2026-10-28	9 100 000	9 100 000
SE Banken	48974856	2,17%	2026-12-28	15 000 000	15 000 000
				45 100 000	45 100 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 200 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
Summa ställda säkerheter	76 000 000	76 000 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org.nr. 769611-7915

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 20260421
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Tomas Havner

Henrik Qvist

Johanna Johansson

Lena Gartmark

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

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

H1Q7E-S6ZI-SJg77VWr6bg

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö för år 2025.

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 2025 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.

HyzvyZBpZx-By7PJbrabx

Shape the future with confidence

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 Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

HyzvyZBpZx-By7PJbrabx