

# Årsredovisning

för

## Brf Stjärnehus

769610-2164

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen  
[brf@stjarnehus.se](mailto:brf@stjarnehus.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stjärnehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

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

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stjärnehus 8, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Ernst Ahlgrensgratan 4, 217 59 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Johan Signér	Ledamot	2021
Laila Lindahl	Ledamot	2022
Vittoria Dell Aquila	Ledamot	2021
Tomas Persson	Ledamot	2022
Johanna Lidfors	Ledamot	2022
Erik Wilhelmsson	Suppleant	2022
Victor Penas	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### **Revisor**

Auktoriserad revisor – Boel Helene Elinor Hansson, Grant Thornton Sweden AB.

### **Valberedning**

Peter Lidfors - Sammanställande  
Rolf Lind

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SEKANT AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Stjärnehus 8 med en tomtareal om 2211 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1958 med ombyggnadsår 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 63 lägenheter. 59 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 4 092 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

2 stycken 1 rum och kök  
16 stycken 1 rum och kokvrå  
4 stycken 2 rum och kök  
2 stycken 2 rum och kokvrå  
27 stycken 3 rum och kök  
12 stycken 4 rum och kök

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-02-23. 27 medlemmar var närvarande och 20 lägenheter var representerade.

#### **Covid – 19**

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Inga aktiviteter under året.

#### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2028.

#### **Utfört underhåll**

Följande väsentliga händelser har utförts:

- Nytt yttre tätskikt har anlagts på underjordiskt garage.
- Omläggning av gårdssidan, med nya växter, stensättning, gräs, uteplatser och pergola.

#### **Framtida underhåll**

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

- Totalrenovering av fastighetens tre hissar.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 85 (86) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 10 (11) st. överlåtelse varav 3 st är arv eller gåva.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningens ekonomiska situation är god med sparat kontant kapital och inestående värde i de fyra kvarvarande hyresrätter.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Årsavgift, kr/kvm	690	690	673	668	668
Nettoomsättning	3 168	3 259	3 196	3 241	3 219
Resultat efter finansiella poster	-163	-252	-855	500	888
Totalt eget kapital	42 000	42 163	42 406	39 285	38 785
Balansomslutning	65 679	65 654	66 243	63 789	63 331
Soliditet	64%	64%	64%	62%	61%
Bokfört värde, byggnader och mark	55 736	56 971	58 206	58 713	59 219
Taxeringsvärde, byggnader och mark	80 562	80 562	66 715	66 715	66 715
Taxeringsvärde, byggnader	40 562	40 562	35 715	35 715	35 715
Låneskuld	22 754	23 105	23 105	23 457	23 808
Låneskuld, kr/kvm	5 904	5 995	5 995	6 086	6 177
Belåningsgrad	28,24%	28,68%	34,63%	35,16%	35,69%
Amortering under året	351	351	351	351	343
Likvida medel	5 165	8 478	7 860	2 998	2 976
Likviditet	412%	897%	1116%	473%	537%
Kassaflöde, kr/kvm	277	283	246	251	348
Avsättning underhållsfond	626	154	49	49	49

**Bostadsyta: 4092 kvm, varav 3854 kvm bostadsrätt och 238 kvm hyresrätt**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Låneskuld, kr/kvm (bostadsrättsyta+bostadsrättslokalyta)*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 267 000	11 744 913	487 757	1 915 486	-251 773
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-251 773	251 773
Årets avsättning			626 076	-626 076	
Årets uttag			-39 900	39 900	
Årets resultat					-163 654
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 267 000</b>	<b>11 744 913</b>	<b>1 073 933</b>	<b>1 077 537</b>	<b>-163 654</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1 663 713
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-626 076
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	39 900
Årets resultat	-163 654
<b>Summa</b>	<b>913 883</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	913 883
<b>Summa</b>	<b>913 883</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 167 651	3 258 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 167 651</b>	<b>3 258 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 699 452	-1 737 316
Periodiskt underhåll	4	-39 900	-154 094
Övriga externa kostnader	5	-34 464	-93 970
Personalkostnader och arvoden	6	-117 766	-102 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 257 675	-1 257 674
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 149 257</b>	<b>-3 345 376</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 394</b>	<b>-86 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 166	23 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-202 214	-189 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 048</b>	<b>-165 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-163 654</b>	<b>-251 773</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-163 654</b>	<b>-251 773</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	9	55 735 528	56 970 844
Pågående nyanläggningar	10	4 625 566	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	57 761	80 120
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 418 855</b>	<b>57 050 964</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 418 855</b>	<b>57 050 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	12 596
Övriga fordringar	12	12 300	13 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 601	98 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 901</b>	<b>124 570</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	13	5 165 490	8 478 264
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 165 490</b>	<b>8 478 264</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 260 391</b>	<b>8 602 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 679 246</b>	<b>65 653 798</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 011 913	40 011 913
Fond för yttre underhåll		1 073 933	487 757
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 085 846</b>	<b>40 499 670</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 077 537	1 915 486
Årets resultat		-163 654	-251 773
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>913 883</b>	<b>1 663 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 999 729</b>	<b>42 163 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	19 403 176	22 754 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 403 176</b>	<b>22 754 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	3 351 120	351 120
Leverantörsskulder		650 789	116 992
Aktuella skatteskulder		8 004	7 759
Övriga skulder	16	0	338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	266 428	259 910
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 276 341</b>	<b>736 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 679 246</b>	<b>65 653 798</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp)

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,82 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 063 280 kr.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Årsavgift, bostäder	2 658 262	2 658 262
Hysesintäkter, bostäder	269 577	269 577
Hysesrabatter, lokaler	-28 998	-5 496
Hyra p-platser	111 750	115 676
El bostäder	136 006	193 964
Kabel-TV	4 944	4 943
Övrigt	16 110	21 954
<b>Summa</b>	<b>3 167 651</b>	<b>3 258 880</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	173 380	172 940
El	257 318	285 313
Uppvärmning	403 798	423 338
Vatten och avlopp	137 544	131 812
Avfallshantering	45 485	57 353
Fastighetsförsäkring	37 091	23 865
Snörenhållning	1 250	750
Kabel TV	82 568	0
Bredband	64 272	146 619
Fastighetsskötsel och städning	252 187	243 556
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	95 647	92 371
Hissbesiktning	0	4 479
Utöver avtal	11 813	5 648
Driftsuppföljning	7 750	0
Brandskydd	4 988	0
Underhållsplan	0	40 000
Förvaltningskostnader	66 323	67 929
Övriga	58 038	41 343
<b>Summa</b>	<b>1 699 452</b>	<b>1 737 316</b>
<b>Specifisering av löpande underhåll</b>		
Material	0	8 680
Bostäder	8 388	14 462
Bostäder VVS	935	8 365
Gemensamma utrymmen	15 588	83 478
VA/sanitet, värme och el	102 804	10 413
Tele/TV/porttelefon	2 711	1 188
Hissar	17 897	9 227
Lås	780	8 173
Fastighet utvändigt	1 833	1 163
Garage o p-plats	22 444	16 107
Försäkringsskador	0	11 361
Markytor, planteringar	0	323
<b>Summa</b>	<b>173 380</b>	<b>172 940</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	39 900	154 094
<b>Summa</b>	<b>39 900</b>	<b>154 094</b>
<b>Specifisering periodiskt underhåll</b>		
Installation ventilation	39 900	0
Installationer VA/sanitet	0	43 469
Installationer el	0	51 250
Bostäder	0	36 250
Tvättutrustning	0	23 125
<b>Summa</b>	<b>39 900</b>	<b>154 094</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Extern revisor	17 891	23 875
Konsultarvode	0	34 650
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 850	4 720
Övrigt	9 723	30 725
<b>Summa</b>	<b>34 464</b>	<b>93 970</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	79 900
Sociala avgifter	24 766	22 422
<b>Summa</b>	<b>117 766</b>	<b>102 322</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ränteintäkter från placeringar	20 166	23 777
<b>Summa</b>	<b>20 166</b>	<b>23 777</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	202 214	188 863
Övriga	0	191
<b>Summa</b>	<b>202 214</b>	<b>189 054</b>

### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Stjärnehus 8 i Malmö. Marken innehas med äganderätt.

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 628 280	43 628 280
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>43 628 280</b>	<b>43 628 280</b>
Ingående avskrivningar	-6 268 110	-5 032 795
Årets avskrivningar	-1 235 316	-1 235 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 503 426</b>	<b>-6 268 110</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark (tomträtt)	19 610 674	19 610 674
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>19 610 674</b>	<b>19 610 674</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>55 735 528</b>	<b>56 970 844</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 562 000	40 562 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>80 562 000</b>	<b>80 562 000</b>
Bokfört värde byggnader	36 124 854	37 360 170
Bokfört värde mark	19 610 674	19 610 674
<b>Summa</b>	<b>55 735 528</b>	<b>56 970 844</b>

### Not 10 Pågående byggnation

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvärv under året	4 625 566	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 625 566</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 625 566</b>	<b>0</b>

### Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	250 835	250 835
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 835</b>	<b>250 835</b>
Ingående avskrivningar	-170 715	-148 356
Årets avskrivningar	-22 359	-22 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-193 074</b>	<b>-170 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 761</b>	<b>80 120</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	12 277	12 277
Övrigt	23	737
<b>Summa</b>	<b>12 300</b>	<b>13 014</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Försäkringspremier	12 579	11 933
Bredband	6 914	6 814
Elintäkter	30 709	35 494
Hiss	0	2 498
Bredband	16 068	16 068
Bostadsrätterna	2 090	2 050
Ränteintäkter	12 463	16 120
Övrigt	1 778	7 983
<b>Summa</b>	<b>82 601</b>	<b>98 960</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
SEB, transaktionskonto	1 223 370	1 559 970
SBAB, placeringskonto	3 942 120	6 918 294
<b>Summa</b>	<b>5 165 490</b>	<b>8 478 264</b>



#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-08-31	Nästa års amortering
SEB, 35505466	0,91	2021-01-28	3 000 000	0
SEB, 32434665	1,02	2021-12-28	4 517 520	107 560
SEB, 32434746	1,02	2021-12-28	4 359 196	102 000
SEB, 33297564	0,80	2022-12-28	6 252 500	34 000
SEB, 32434592	0,72	2023-01-28	4 625 080	107 560
<b>Summa</b>			<b>22 754 296</b>	<b>351 120</b>

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 19 403 176 000 (22 754 296) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 3 351 120 (351 120) kronor. På balansdagen utgör 351 120 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 351 120 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-01-28 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 20 998 696 (21 349 816) kronor.

#### Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	35 419 196	35 419 196
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa</b>	<b>35 419 196</b>	<b>35 419 196</b>

#### Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Moms	0	338
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>338</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifter och hyror	226 210	219 337
Räntekostnad	40 218	40 573
<b>Summa</b>	<b>266 428</b>	<b>259 910</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**  
Inga väsentliga händelser.

Malmö 2020 - 12 - 31



Johan Signér  
Ordförande



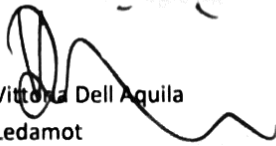
Laila Lindahl  
Ledamot



Johanna Lidfors  
Ledamot



Tomas Persson  
Ledamot



Vittoria Dell'Aquila  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 26/1 2021*



Boel Hansson  
Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stjärnehus  
Org.nr. 769610-2164

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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.

### 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 uppger, 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 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 Brf Stjärnehus för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

### 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.

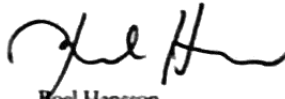
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26 januari 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor