

Årsredovisning

för

Brf Stjärnehus

769610-2164

Räkenskapsåret

2020-09-01 – 2021-08-31



DCH JL
MF TP

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
brf@stjarnehus.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



DCH JL
JL MF TP

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stjärnehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31. 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 Ahlgrens gatan 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.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Tomas Persson	Ledamot	2022
Laila Lindahl	Ledamot	2022
Johanna Lidfors	Ledamot	2022
Daniel Holm	Ledamot	2023
Anders Boberg	Ledamot	2023 Utträde maj 2021
Martin Fiala	Suppleant	2023 Ledamot från maj 2021
Nina Wiklund	Suppleant	2023

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 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. 

DCP JL
MF TP

Valberedning

Peter Lidfors - Sammankallande
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 2021-02-21. 17 medlemmar var närvarande.

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:

- Totalrenovering av fastighetens tre hissar.

Framtida underhåll

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

- Invändig renovering av fastighetens garage, 2022 eller 2023. 

DCM JL
LL MF TP

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 84 (85) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 14 (10) stycken överlåtelser.

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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

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

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % för 2021. 

DCH JL
H MF TP

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgift, kr/kvm	690	690	690	673	668
Nettoomsättning	3 211	3 168	3 259	3 2196	3 241
Resultat efter finansiella poster	-450	-163	-252	-855	500
Totalt eget kapital	41 550	42 000	42 163	42 406	39 285
Balansomslutning	64 326	65 679	65 654	66 243	63 789
Soliditet	65%	64%	64%	64%	62%
Bokfört värde, byggnader och mark	60 198	55 736	56 971	58 206	58 713
Taxeringsvärde, byggnader och mark	80 562	80 562	80 562	66 715	66 715
Taxeringsvärde, byggnader	40 562	40 562	40 562	35 715	35 715
Låneskuld	22 403	22 754	23 105	23 105	23 457
Låneskuld, kr/kvm	5 813	5 904	5 995	5 995	6 087
Belåningsgrad	27,81%	28,24%	28,68%	34,63%	35,16%
Amortering under året	351	351	351	351	351
Likvida medel	3 522	5 165	8 478	7 860	2 998
Likviditet	565%	412%	897%	1116%	473%
Kassaflöde, kr/kvm	261	277	283	246	251
Avsättning underhållsfond	153	153	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-kortfristiga lån)

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

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

DCH JL
MF TP

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 267 000	11 744 913	1 073 933	1 077 537	-163 654
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-163 654	163 654
Årets avsättning			626 076	-626 076	
Årets uttag			-138 969	138 969	
Årets resultat					-450 060
Belopp vid årets utgång	28 267 000	11 744 913	1 561 040	426 776	-450 060


Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	913 883
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-626 076
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	138 969
Årets resultat	-450 060
Summa	-23 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-23 284
Summa	-23 284

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

JL DCH
H MF TP

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 210 843	3 167 651
Summa rörelseintäkter		3 210 843	3 167 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 804 547	-1 699 452
Periodiskt underhåll	4	-138 969	-39 900
Övriga externa kostnader	5	-37 795	-34 464
Personalkostnader och arvoden	6	-118 438	-117 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 379 215	-1 257 675
Summa rörelsekostnader		-3 478 964	-3 149 257
Rörelseresultat		-268 121	18 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 376	20 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-190 315	-202 214
Summa finansiella poster		-181 939	-182 048
Resultat efter finansiella poster		-450 060	-163 654
Årets resultat		-450 060	-163 654

PCA JL
Veh MF TP

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 011 913	40 011 913
Fond för yttre underhåll		1 561 040	1 073 933
Summa bundet eget kapital		41 572 953	41 085 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		426 776	1 077 537
Årets resultat		-450 060	-163 654
Summa fritt eget kapital		-23 284	913 883
Summa eget kapital		41 549 669	41 999 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	13 594 460	19 403 176
Summa långfristiga skulder		13 594 460	19 403 176
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	8 808 716	3 351 120
Leverantörsskulder		83 960	650 789
Aktuella skatteskulder		8 635	8 004
Övriga skulder	17	7 677	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	273 270	266 428
Summa kortfristiga skulder		9 182 258	4 276 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 326 387	65 679 246

DCH JL
NK MF TP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 2,85 %

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 1 459 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.

SCH DL
MF TP

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgift, bostäder	2 658 262	2 658 262
Hysesintäkter, bostäder	269 577	269 577
Hysesrabatter, lokaler	-1 248	-28 998
Hyra p-platser	115 931	111 750
El bostäder	134 679	136 006
Kabel-TV	4 943	4 944
Övrigt	28 699	16 110
Summa	3 210 843	3 167 651

Not 3 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	125 920	173 380
El	240 682	257 318
Uppvärmning	412 468	403 798
Vatten och avlopp	146 680	137 544
Avfallshantering	54 154	45 485
Fastighetsförsäkring	38 198	37 091
Snörenhållning	31 936	1 250
Kabel TV	83 058	82 568
Bredband	64 272	64 272
Fastighetsskötsel och städning	259 553	252 187
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	97 537	95 647
Utöver avtal	14 434	11 813
Driftsuppföljning	7 104	7 750
Brandskydd	0	4 988
Förvaltningskostnader	73 225	66 323
Övriga	155 326	58 038
Summa	1 804 547	1 699 452

Specificering av löpande underhåll

Material	7 590	0
Bostäder	17 168	8 388
Bostäder VVS	26 320	935
Gemensamma utrymmen	8 865	15 588
VA/sanitet, värme och el	20 488	102 804
Tele/TV/porttelefon	27 629	2 711
Hissar	9 075	17 897
Övriga installationer	5 166	780
Fastighet utvändigt	1 789	1 833
Garage o p-plats	1 830	22 444
Summa	125 920	173 380

DCH JL
MF TP

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	138 969	39 900
Summa	138 969	39 900

Specifisering periodiskt underhåll

Installation ventilation	0	39 900
Installationer VA/sanitet	45 313	0
Målning	21 250	0
Tvättutrustning	72 406	0
Summa	138 969	39 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Extern revisor	21 479	17 891
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 977	6 850
Övrigt	9 340	9 723
Summa	37 796	34 464

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 300	93 000
Sociala avgifter	25 138	24 766
Summa	118 438	117 766

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Ränteintäkter från placeringar	8 376	20 166
Summa	8 376	20 166

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	190 315	202 214
Summa	190 315	202 214

DCH JL
MF TP

Not 9 Byggnader och mark

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

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 628 280	43 628 280
Årets investeringar	5 819 047	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 447 327	43 628 280
Ingående avskrivningar	-7 503 426	-6 268 110
Årets avskrivningar	-1 356 856	-1 235 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 860 282	-7 503 426
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 610 674	19 610 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 610 674	19 610 674
Utgående redovisat värde byggnader och mark	60 197 719	55 735 528
Taxeringsvärden byggnader	40 562 000	40 562 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
Summa	80 562 000	80 562 000
Bokfört värde byggnader	40 587 045	36 124 854
Bokfört värde mark	19 610 674	19 610 674
Summa	60 197 719	55 735 528

Not 10 Pågående byggnation

	2021-08-31	2020-08-31
Förvärv under året	0	4 625 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 625 566
Utgående redovisat värde	0	4 625 566

Not 11 Maskiner och inventarier

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	250 835	250 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 835	250 835
Ingående avskrivningar	-193 074	-170 715
Årets avskrivningar	-22 359	-22 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 433	-193 074
Utgående redovisat värde	35 402	57 761

DCH JL
MF TP

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	4 218	12 277
Övrigt	473 751	2 3
Summa	477 969	12 300

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Försäkringspremier	12 809	12 579
Bredband	6 932	6 914
Ekonomisk förvaltning	5 894	0
Elintäkter	28 056	30 709
Hiss	675	0
Bredband	16 179	16 068
Bostadsrätterna	2 133	2 090
Ränteintäkter	4 926	12 463
Övrigt	4 739	1 778
Summa	82 343	82 601

Not 14 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
SEB, transaktionskonto	1 063 773	1 223 370
SBAB, placeringskonto	2 458 032	3 942 120
Summa	3 521 805	5 165 490

DCH JL
JL MF TP

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2021-08-31	Nästa års amortering
SEB, 32434665	1,02	2021-12-28	4 409 960	107 560
SEB, 32434746	1,02	2021-12-28	4 257 196	102 000
SEB, 33297564	0,80	2022-12-28	6 218 500	34 000
SEB, 32434592	0,72	2023-01-28	4 517 520	107 560
SEB, 35505466	0,40	2024-01-28	3 000 000	0
Summa			22 403 176	351 120

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 13 594 460 (19 403 176) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 8 808 716 (3 351 120) kronor. På balansdagen utgör 351 120 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 351 120 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-12-28 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 20 647 576 (20 998 696) kronor.

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	35 419 196	35 419 196
varav i eget förvar	0	0
Summa	35 419 196	35 419 196

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Moms	7 677	0
Summa	7 677	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifter och hyror	236 673	226 210
Räntekostnad	36 597	40 218
Summa	273 270	266 428

DCH JL
MF TP

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.

Malmö ~~2021~~ - 01 - 10
2022



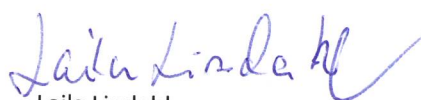
Tomas Persson
Ordförande



Daniel Holm
Ledamot



Johanna Lidfors
Ledamot



Laila Lindahl
Ledamot

Martin Fiala
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats *den 17 januari 2022*



Boel Hansson
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 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 2021 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 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 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 2020-09-01 -- 2021-08-31 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 föreningen 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 den 17 januari 2022

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor