

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

SP

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelse

###### Perioden 2020-01-01--2020-06-25

Daniel Larm	Ordförande
Thomas Grönberg	Vice. ordförande (vald på 2 år)
Roland Nilsson	Sekreterare
Ola Ekstrand	Ledamot
Liselotte Magnusson	Ledamot
Eva Järinge	Suppleant
Erik Ohlsson	Suppleant

###### Perioden 2020-06-26--2020-12-31

Thomas Grönberg	Ordförande
Ola Ekstrand	Vice. ordförande
Roland Nilsson	Sekreterare
Magnus Holmström	Ledamot (vald på 2 år)
Okan Senyüz	Ledamot (vald på 2 år)
Tomas Havner	Suppleant
Marie Jönsson	Suppleant

##### Valberedning

###### Perioden 2020-01-01--2020-06-25

Agne Hermansen  
Ingrid Claezon  
Susanna Sjöstrand

###### Perioden 2020-06-26--2020-12-31

Agne Hermansen  
Liselotte Magnusson

##### Revisor

Ernst & Young AB  
Ansvarig revisor, Auktoriserad revisor Peter Olsson.

##### Styrelsemöten

Under 2020 har styrelsen hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

##### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 25 juni 2020.

##### Verksamhetens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten med beteckning Stjärnehus 3, adress Sergels väg 9 A-C och Tessins väg 13, den 29 april 2008. Säljare var Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt och köpeskillingen uppgick till 132 MSEK, exklusive förvärvskostnader.

80

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### Lägenheter

Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6 574 kvm fördelat på:

7 lgh 1 rok

46 lgh 2 rok

39 lgh 3 rok

92 lgh

Per den 31 december 2020 var 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Anslutningsgraden i föreningen uppgick således till 97,8 procent.

### Källare och garage

Källarplan består av förråd, postrum, styrelserum, två tvättstugor med torkrum, värmecentral och i anslutning till denna ett rum för förvaring av skyddsrumsutrustning, tre elcentraler, barnvagnsrum, lagerutrymmen, samt tre f.d. soprum.

Till fastigheten hör ett garage med 79 p-platser för bilar samt 4 MC-platser. Garaget inrymmer därutöver två gallerförråd för cykelförvaring.

### Affärslokaler

I föreningen ingår en affärslokal om ca. 200 kvm. Affärslokalen, lagerutrymmen och 9 garageplatser hyrs f.n. av Fridhems Cykel AB.

### Förvaltning

Under 2020 har Örehus Fastighetsförvaltning AB skött föreningens ekonomiska förvaltning. Förvaltnings AB Stadsbostäder har ansvarat för trappstädning, fastighetsskötsel m.m fram till 2020-09-30, varefter Örehus Fastighetsförvaltning AB även tagit över ansvaret för detta.

### Försäkring

Föreningen har under flera år anlitat försäkringsmäklare Din Försäkringsbyrå Conny Sjöstrand. Under 2020 har föreningen varit försäkrat via Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen omfattar bl.a. bostadshus och garage under mark (fullvärde), ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr, bostadsrättsförsäkring för samtliga 92 lägenheter, m.m.

### Ekonomi

- Månadsavgifterna för bostadsrätterna och garageplatser har varit oförändrade under 2020.
- Genom att iordningställa och hyra ut åtta tidigare oanvända källarförråd, kommer föreningens framtida intäkter att öka.
- I stället för att använda likvida medel till amortering, har styrelsen valt att under året och kommande år nyttja dessa till diverse investeringar. Bland dessa kan nämnas byte av värmeväxlare, installation av nya hissar, renovering av gårdssidan, etc.
- Föreningen tillämpar de förenklade redovisningsreglerna K2, som kan sägas ha fokus på kassaflöde och underhållsplanen. Enligt K2- reglerna är det endast nyinvesteringar som tillåts skrivas av över ett visst antal år. Renovering, utbyte och reparationer av befintlig utrustning, kostnadsförs löpande. Detta medför att föreningen, för år då denna haft stora kostnader, kan uppvisa stora negativa resultat .

### TV, Bredband och IP-telefoni

Fr.o.m. december 2018 ansvarar Telenor, via ett gruppanslutningsavtal, för leverans av digital-TV (basutbud om 18 kanaler), bredband 250/250 och IP-telefoni. Av de 18 Tv-kanalerna, kan 12 ses med HD kvalitet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Händelser under 2020

- Föreningen tecknade avtal med Anticimex som genomförde radonmätning i samtliga tre trapphus. Mätningarna gjordes under februari och mars i sovrum och vardagsrum, i en lägenhet per våningsplan, dvs. totalt 24 lägenheter. Resultatet av mätningarna visade mindre än 20 Bq/kubikmeter i samtliga mätta lägenheter. Det rekommenderade nedre gränsvärdet går vid 200 Bq/kubikmeter.
- Föreningen har tecknat avtal med SimplyBrf (Martin Löfgren) om att upprätta och driftsätta en ny hemsida [www.brfstjarnehus.se](http://www.brfstjarnehus.se) åt föreningen.
- LGH 222. Efter att hyresgästen flyttat till äldreboende, tog föreningen över lägenheten från den 1 mars. Efter totalrenovering sålde föreningen lägenheten.
- Vid årsstämman fastställdes nya andelstal i föreningen. Anledningen var att boareorna i lgh 381 och 382 varit felmätta. 80

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

- Åtta outnyttjade utrymmen i källarplanet (f.d. soprum, etc), har målats, fått belysning, m.m. och därefter hyrts ut till intresserade bostadsrättshavare.

- Under sommaren totalrenoverades lgh 321, samt genomgick lgh 371 omfattande renovering.

- Under hösten påbörjades arbetet med byte av värmeväxlare i värmecentralen. Bytet färdigställdes i december.

### Medlemsinformation

Under året har det skett 10 överlåtelser.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 st

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 427	5 611	5 396	5 386
Resultat efter finansiella poster	-435	527	-1 640	-10 244
Soliditet (%)	71,10	70,78	69,28	58,44

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Belopp vid årets ingång	99 045 312	28 272 957	3 474 414	-14 909 991	526 980
Ökning av insatskapital	959 930	1 222 727			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning				-473 020	473 020
Årets resultat					-435 025
Belopp vid årets utgång	100 005 242	29 495 684	4 474 414	-15 383 011	-435 025

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 383 011
Årets resultat	-435 025
	<u>-15 818 036</u>

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 020 000
Ianspråkstagande av fond till yttre underhåll	-600 922
Balanseras i ny räkning	<u>-16 237 114</u>
	-15 818 036

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



**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 427 372	5 610 930
Övriga rörelseintäkter		<u>13 496</u>	<u>6 652</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 440 868	5 617 582
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-3 491 276	-2 677 211
Övriga externa kostnader	4	-159 502	-91 548
Personalkostnader	5	-155 404	-232 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7,8	<u>-1 500 044</u>	<u>-1 499 944</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 306 226	-4 500 797
<b>Rörelseresultat</b>		134 642	1 116 785
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-569 675</u>	<u>-592 624</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-569 667	-589 805
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-435 025	526 980
<b>Resultat före skatt</b>		-435 025	526 980
<b>Årets resultat</b>		<u>-435 025</u>	<u>526 980</u>

80

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	6	144 670 521	145 778 761
Tillbyggnader	7	13 577 385	13 916 384
Inventarier, verktyg och installationer	8	287 235	340 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>158 535 141</u>	<u>160 035 185</u>

**Summa anläggningstillgångar**

158 535 141

160 035 185

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		871	3 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 734	261 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>157 605</u>	<u>265 399</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	9	7 473 520	4 151 391
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>7 473 520</u>	<u>4 151 391</u>

**Summa omsättningstillgångar**

7 631 125

4 416 790

**SUMMA TILLGÅNGAR****166 166 266****164 451 975**

90

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		100 005 242	99 045 312
Upplåtelseavgifter		29 495 684	28 272 957
Fond för yttre underhåll		4 474 414	3 474 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>133 975 340</u>	<u>130 792 683</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-15 383 011	-14 909 991
Årets resultat		-435 025	526 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-15 818 036</u>	<u>-14 383 011</u>

**Summa eget kapital**

118 157 304 116 409 672

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>32 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		32 000 000	25 000 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		308 875	219 137
Skatteskulder		10 591	0
Övriga skulder		11 160	16 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>678 336</u>	<u>806 772</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		16 008 962	23 042 303

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

166 166 266 164 451 975

80

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		134 642	1 116 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 500 044	1 499 944
Erhållen ränta mm		8	2 819
Erlagd ränta		-569 675	-592 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 065 019</u>	<u>2 026 924</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		105 077	-54 837
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		89 738	-335 134
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-120 624	115 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>1 139 210</u>	<u>1 752 913</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-316 656
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>-316 656</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		959 930	0
Upplåtelseavgifter		1 222 727	0
Amortering långfristiga lån			-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>2 182 657</u>	<u>-3 000 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		3 321 867	-1 563 743
Likvida medel vid årets början		4 151 391	5 715 133
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>7 473 520</u>	<u>4 151 391</u>

80



## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### 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(K2)

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Tillbyggnader, miljöhus	15
Inventarier, verktyg och installationer	5 och 10

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	4 114 741	4 088 928
Hyror, bostäder	248 480	329 767
Hyror, garageplatser	412 098	419 497
Hyror, lokaler	402 984	399 216
Kabel-TV	110 340	107 745
Elintäkter	108 879	265 777
Hyror, förråd	17 590	0
Pant- Överlättesleavg	12 260	0
	<hr/> 5 427 372	<hr/> 5 610 930

80

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### NOTER

<b>Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Materialinköp	8 146	3 663
Fastighetsskötsel	232 193	203 398
Snöröjning	0	3 392
Trädgårdsskötsel	37 337	0
Städning	16 478	0
OVK	95 828	0
Götaprojekt	0	22 457
Hissbesiktning	0	12 893
Bevakningskostnader	2 254	4 621
Brandlarmkostnader	5 263	15 124
Serviceavtal	27 299	23 268
Löp. underhåll bostäder	231 419	60 344
Löp. underhåll gem. utrymme	159 292	91 812
Löp. underhåll installation	26 720	0
Löp. underhåll hissar	5 663	0
Löp. underhåll hus utvändigt	65 136	120 070
Löp. underhåll garage	0	7 386
Periodiskt underhåll	600 922	0
El	372 186	454 171
Uppvärmning	578 747	699 555
Vatten	216 003	186 077
Renhållning	82 215	78 308
Fastighetsförsäkringar	99 671	97 815
Bredband & Kabel TV	270 518	271 129
Förvaltningskostnad	177 035	153 826
Fastighetsskatt	180 948	167 902
	<u>3 491 273</u>	<u>2 677 211</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administration	0	618
Revisionsarvode	15 824	21 708
Konsultarvode	91 883	36 426
Bankkostnader	10 662	5 274
Övriga kostnader	41 132	27 523
	<u>159 501</u>	<u>91 549</u>
<b>Not 5 Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	118 250	119 996
	<u>118 250</u>	<u>119 996</u>
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	0	68 250
	<u>0</u>	<u>68 250</u>
Sociala kostnader	37 154	43 848
Summa styrelse och övriga	<u>155 404</u>	<u>232 094</u>

80

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	156 497 926	156 497 926
Utgående anskaffningsvärden	156 497 926	156 497 926
Ingående avskrivningar	-10 719 165	-9 610 925
Årets avskrivningar	-1 108 240	-1 108 240
Utgående avskrivningar	-11 827 405	-10 719 165
Redovisat värde	144 670 521	145 778 761
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	60 954 000	60 954 000
Byggnader	70 994 000	70 994 000
	131 948 000	131 948 000

I ingående anskaffningsvärde ingår markvärde med 48 253 631 kr.

<b>Not 7 Tillbyggnader</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 635 556	14 635 556
Utgående anskaffningsvärden	14 635 556	14 635 556
Ingående avskrivningar	-719 172	-380 174
Årets avskrivningar	-338 999	-338 998
Utgående avskrivningar	-1 058 171	-719 172
Redovisat värde	13 577 385	13 916 384

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	817 802	501 146
Inköp	0	316 656
Utgående anskaffningsvärden	817 802	817 802
Ingående avskrivningar	-477 762	-425 056
Årets avskrivningar	-52 805	-52 706
Utgående avskrivningar	-530 567	-477 762
Redovisat värde	287 235	340 040

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Transaktionskonto	7 468 337	4 146 581
Sparkonto - räntelaceringar	2 827	2 819
Handkassa	2 355	1 990
	7 473 519	4 151 390

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### NOTER

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånnummer	Ränta %	Slutbet dag	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	101222	1,43	2021-06-01	15 000 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
SEB	44187639	0,71	2022-03-20	7 000 000	
Nordea	92189	1,65	2022-09-14	10 000 000	
SEB	44504626	0,81	2023-06-28	15 000 000	
				47 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 000 000


#### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att det fortsatta 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.

Malmö 2021-05-16

  
Magnus Holmström

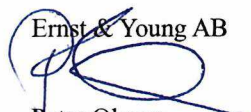
  
Thomas Grönberg

  
Okan Senyüz

  
Roland Nilsson

  
Ola Ekstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021

  
Ernst & Young AB  
Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2020. 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 2020 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 för föreningen.

#### 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 på fel.


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.

#### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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. 

## 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 Brf Stjärnehus 3 i Malmö för år 2020 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 tryggt 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:

- företaget 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 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 räkenskaper. 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 18 maj 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor