

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

82

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelse

Perioden 2019-01-01--2019-06-23

Daniel Larm	Ordförande
Roland Nilsson	Vice. ordförande
Christian Bruhner	Sekreterare
Liselotte agnusson	Ledamot
Carolina Ekelund	Ledamot
Eva Järinge	Suppleant
Hillevi Björnsson	Suppleant

Perioden 2019-06-24--2019-12-31

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

##### Valberedning

Agne Hermansen  
Ingrid Claezon  
Susanna Sjöstrand

##### Revisor

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

##### Styrelsemöten

Under 2019 har styrelsen hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

##### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 23 maj 2019.

##### 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.

##### 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 2019 var 89 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Anslutningsgraden i föreningen uppgick således till 96,7 procent.

§2

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### Källare och garage

Källarplan består av förråd, postrum, styrelserum, två tvättstugor med torkrum, värmecentral och i anslutning till denna ett rum för förvaring av skyddsutrustning, tre elcentraler, barnvagnsrum, lagerutrymmen, samt tre f.d. soprum. Till fastigheten hör ett garage med 77 p-platser för bilar samt 2-4 MC-platser. Garaget inrymmer därutöver två gallerförråd för cykelförvaring.

### Affärslokaler

I föreningen ingår en affärslokal om ca. 200 kvm. Affärslokalen, en del lagerutrymmen och 10 garageplatser hyrs f.n. av Fridhems Cykel AB.

### Förvaltning

Under 2019 har Örhus Fastighetsförvaltning AB skött föreningens ekonomiska förvaltning Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC) har ansvarat för trappstädning, fastighetsskötsel, m.m. fram till 2019-09-30, varefter Förvaltnings AB Stadsbostäder tagit över detta ansvar.

### Försäkring

Föreningen har under flera år anlitat försäkringsmäklare Din Försäkringsbyrå Conny Sjöstrand. Under 2019 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 2019.

Det s.k. Götaprojektet är avslutat. Jämfört med 2018 har kostnaderna för fjärrvärme minskat med 11% och räntekostnaderna minskat med ca 28%. Nämnda tre poster har bidragit till att 2018 års negativa resultat på ca. 1,6 Mkr, har vänts till en vinst på ca. 526 000 Kr. Föreningen tillämpar de förenklade redovisningsreglerna K2, vilket bl.a. innebär förändringar avseende föreningens avskrivningar och ett ökat fokus på kassaflöde och underhållsplanen.

### 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 2019

- Föreningen har tecknat avtal med FSB Sverige AB avseende SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).
- Väggar och golv i källargången har målats och de sista gallerförråden monterats.
- Nytt porttelefonsystem där entrédörrarna kan öppnas med "tagg" har installerats. Nya svarstelefoner kopplade till porttelefonen, har installerats i samtliga lägenheter.
- Arbetet med att återställa vindskydd för sex balkonger har tagit en ny vändning efter synpunkter från Malmö Museum och Stadshyggnadskontoret. Fortsättning följer.
- Efter krav från Malmö Museum och Stadshyggnadskontoret, tvingades föreningen ta bort delar av skyddsräcket i anslutning till taknocken.
- Efter beslut på årsstämman har uppdraget som husvärd avvecklats.
- Den 24 augusti arrangerade föreningen en kräftskiva.
- I augusti presenterade Nathalie Stridsberg en förslagsskiss över hur föreningen kan försköna/ förbättra ytorna på gårdssidan.
- 1 oktober bytte föreningen fastighetsskötare från Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC), till Förvaltnings AB Stadsbostäder.
- Bygglov har beviljats för fönster till sovloften i lägenheterna 183 och 184.
- Under 2019 har 3 Mkr amorterats på föreningen lån.

### Medlemsinformation

Under året har det skett 8 överlåtelser.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 125 st

36

## Brf Stjärnehus 3

Org.nr. 769611-7915

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 611	5 396	5 386	5 953
Resultat efter finansiella poster	527	-1 640	-10 244	1 102
Soliditet (%)	70,78	69,28	58,44	68,00

### 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	2 493 414	-12 289 466	-1 639 525
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			981 000		-981 000
Balanseras i ny räkning				-2 620 525	2 620 525
Årets resultat					<u>526 980</u>
Belopp vid årets utgång	<u>99 045 312</u>	<u>28 272 957</u>	<u>3 474 414</u>	<u>-14 909 991</u>	<u>526 980</u>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 909 991
Årets resultat	<u>526 980</u>
	-14 383 011

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>-15 383 011</u>
	-14 383 011

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

ffc

**Brf Stjärnehus 3**  
Org.nr. 769611-7915

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 610 930	5 396 256
Övriga rörelseintäkter		<u>6 652</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 617 582	5 396 256
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-2 677 211	-4 484 434
Övriga externa kostnader	4	-91 548	-172 364
Personalkostnader	5	-232 094	-223 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7,8	<u>-1 499 944</u>	<u>-1 359 044</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 500 797	-6 239 004
<b>Rörelseresultat</b>		1 116 785	-842 748
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 819	24 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-592 624</u>	<u>-821 278</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-589 805	-796 777
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		526 980	-1 639 525
<b>Resultat före skatt</b>		526 980	-1 639 525
<b>Årets resultat</b>		<u>526 980</u>	<u>-1 639 525</u>

80

**Brf Stjärnehus 3**  
Org.nr. 769611-7915

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	6	145 778 761	146 887 001
Tillbyggnader	7	13 916 384	14 255 382
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>340 040</u>	<u>76 090</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 035 185</b>	<b>161 218 473</b>

**Summa anläggningstillgångar**

160 035 185 161 218 473

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		3 588	8 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>261 811</u>	<u>202 194</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>265 399</b>	<b>210 562</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	9	<u>4 151 391</u>	<u>5 715 134</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 151 391</b>	<b>5 715 134</b>

**Summa omsättningstillgångar**

4 416 790 5 925 696

**SUMMA TILLGÅNGAR**

164 451 975 167 144 169

80

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

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

Medlemsinsatser		99 045 312	99 045 312
Upplåtelseavgifter		28 272 957	28 272 957
Fond för yttre underhåll		3 474 414	2 493 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>130 792 683</u>	<u>129 811 683</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-14 909 991	-12 289 466
Årets resultat		526 980	-1 639 525
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-14 383 011</u>	<u>-13 928 991</u>

**Summa eget kapital**

116 409 672

115 882 692

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>25 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		25 000 000	47 000 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		219 137	554 271
Övriga skulder		16 394	27 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>806 772</u>	<u>680 108</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		23 042 303	4 261 477

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

164 451 975

167 144 169

fe

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 116 785	-842 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 499 944	1 359 044
Erhållen ränta mm		2 819	24 501
Erlagd ränta		-592 624	-821 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 026 924</b>	<b>-280 481</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-54 837	-44 281
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-335 134	-18 098
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		115 960	-112 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 752 913</b>	<b>-455 214</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-316 656	-2 606 578
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-316 656</b>	<b>-2 606 578</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		0	5 888 898
Upplåtelseavgifter		0	11 167 702
Amortering långfristiga lån		-3 000 000	-20 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 000 000</b>	<b>-2 943 400</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-1 563 743</b>	<b>-6 005 192</b>
Likvida medel vid årets början		5 715 134	11 720 326
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 151 391</b>	<b>5 715 134</b>

fz



## 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:

	Antal år
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	2019	2018
Årsavgifter	4 088 928	3 901 563
Hyror, bostäder	329 767	333 390
Hyror, garageplatser	419 497	410 572
Hyror, lokaler	399 216	390 984
Kabel-TV	107 745	103 135
Elintäkter	265 777	256 613
	<u>5 610 930</u>	<u>5 396 257</u>

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp	3 663	9 944
Fastighetskötsel	203 398	155 512
Snöröjning	3 392	10 604
Trädgårdskötsel	0	58 869
Götaprojekt	22 457	1 716 269
Hissbesiktning	12 893	0
Bevakningskostnader	4 621	0
Brandlarmkostnader	15 124	0
Serviceavtal	23 268	23 361
Löp. underhåll bostäder	60 344	147 572
Löp. underhåll gem. utrymme	91 812	164 424
Löp. underhåll hus utvändigt	120 070	46 049
Löp. underhåll garage- och p-platser	7 386	24 559
El	454 171	462 191
Uppvärmning	699 555	788 974
Vatten	186 077	170 334
Renhållning	78 308	112 473
Fastighetsförsäkringar	97 815	75 934
Bredband & Kabel TV	271 129	219 803
Förvaltningskostnad	153 826	134 440
Fastighetsskatt	167 902	163 122
	<u>2 677 211</u>	<u>4 484 434</u>

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Administration	618	735
	Revisionsarvode	21 708	20 708
	Konsultarvode	36 426	107 769
	Bankkostnader	5 274	5 298
	Övriga kostnader	<u>27 523</u>	<u>37 855</u>
		91 549	172 365
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	<u>119 996</u>	<u>114 418</u>
		119 996	114 418
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	<u>68 250</u>	<u>68 250</u>
		68 250	68 250
	Sociala kostnader	43 848	40 494
	Summa styrelse och övriga	<u>232 094</u>	<u>223 162</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>156 497 926</u>	<u>156 497 926</u>
	Utgående anskaffningsvärden	156 497 926	156 497 926
	Ingående avskrivningar	-9 610 925	-8 502 685
	Årets avskrivningar	<u>-1 108 240</u>	<u>-1 108 240</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-10 719 165</u>	<u>-9 610 925</u>
	Redovisat värde	145 778 761	146 887 001
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	60 954 000	47 737 000
	Byggnader	<u>70 994 000</u>	<u>58 077 000</u>
		131 948 000	105 814 000

I ingående anskaffningsvärde ingår markvärde med 48 253 631 kr.

<b>Not 7</b>	<b>Tillbyggnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	14 635 556	991 872
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>13 643 684</u>
	Utgående anskaffningsvärden	14 635 556	14 635 556
	Ingående avskrivningar	-380 174	-177 612
	Årets avskrivningar	<u>-338 998</u>	<u>-202 562</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-719 172</u>	<u>-380 174</u>
	Redovisat värde	13 916 384	14 255 382

30

**Brf Stjärnehus 3**

Org.nr. 769611-7915

**NOTER**

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	501 146	501 146
Inköp	<u>316 656</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	817 802	501 146
Ingående avskrivningar	-425 056	-376 814
Årets avskrivningar	<u>-52 706</u>	<u>-48 242</u>
Utgående avskrivningar	<u>-477 762</u>	<u>-425 056</u>
Redovisat värde	340 040	76 090

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Transaktionskonto	4 146 581	1 629 742
Sparkonto - ränteplaceringar	2 819	4 083 324
Handkassa	<u>1 990</u>	<u>2 067</u>
	4 151 390	5 715 133

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Nordea	0,922	2020-03-20	7 000 000	
Nordea	0,950	2020-04-15	5 000 000	
Nordea	0,950	2020-06-17	10 000 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Handelsbanken	1,450	2021-06-01	15 000 000	
Nordea	1,650	2022-09-14	<u>10 000 000</u>	
			47 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				47 000 000

Tre av föreningens lån har slutförfallodag under 2020. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

30

## Brf Stjärnhus 3

Org.nr. 769611-7915

### NOTER

#### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>76 000 000</u>	<u>76 000 000</u>

Malmö 30/3-2020

  
Daniel Larn



Thomas Grönberg

  
Roland Nilsson

  
Ola Ekstrand

  
Liselotte Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

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 2019. 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 2019 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 revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 revisionsord 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.

10

## 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 2019 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 trygghetssätt.

### 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 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 30 mars 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor