

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

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

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

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmöhus 3 som förvärvades 2008. Fastigheten ligger i Malmö.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Valberedning Liselott Magnusson (sammankallande) samt Marcus Martin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

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

Ekonomi

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

Hysesintäkterna har justerats i enlighet med MKB-index.

Årets underhåll

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

Belysningspollare har bytts ut och utomhuselen har förbättrats.

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

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136 st.

Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på fortsatt höga räntekostnader tillsammans med avskrivningar, avskrivningar har dock inte någon påverkan på likviditeten men påverkar resultatet negativt.

Under året har även reparationer och periodiskt underhåll ökat jämfört med föregående år, dessa poster kan variera mycket från år till år och påverkar också resultatet negativt de år som dessa kostnader är höga.

Sammantaget ser styrelsen över sina intäkter och kostnader vid budgettillfället och vi hoppas kunna komma till ett positivt resultat inom en femårsperiod.

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

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

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

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

RESULTATRÄKNING

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

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

Byggnader och mark

8

151 464 182

152 950 474

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

235 842288 114**Summa materiella anläggningstillgångar**

151 700 024

153 238 588

Summa anläggningstillgångar

151 700 024

153 238 588

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

882

-7 363

Övriga fordringar

10

37 683

6 971 157

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 479108 836**Summa kortfristiga fordringar**

113 044

7 072 630

Kassa och bank

Kassa och bank

8 496 453345 540**Summa kassa och bank**

8 496 453

345 540

Summa omsättningstillgångar

8 609 497

7 418 170

SUMMA TILLGÅNGAR

160 309 521

160 656 758

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	129 500 926	129 500 926
Fond för yttre underhåll	5 494 042	4 453 042
Summa bundet eget kapital	134 994 968	133 953 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-20 674 211	-18 704 324
Årets resultat	-825 187	-928 887
Summa fritt eget kapital	-21 499 398	-19 633 211

Summa eget kapital

113 495 570 114 320 756

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 100 000	45 325 000
Förskott från kunder		18 103	0
Leverantörsskulder		373 457	181 943
Skatteskulder		1 135	21 668
Övriga skulder		97 391	28 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 223 865	779 356
Summa kortfristiga skulder		46 813 951	46 336 002

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

160 309 521 160 656 758

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Procent

Byggnader

1,02 %

Fastighetsförbättringar

2-6,67 %

Maskiner och inventarier

10 %

Omsättningstillgångar

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

Fastighetslån

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen (garage) är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	4 439 306	4 455 888
	Hysesintäkter bostäder	298 274	281 104
	Hysesintäkter lokaler	555 418	507 787
	Hysesintäkter garage, ej moms	361 500	430 500
	Övriga intäkter	34 535	31 348
	Kabel TV/ Bredband	113 103	114 096
	El	178 868	174 237
		<u>5 981 004</u>	<u>5 994 960</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten, el debiteras medlemmen separat efter förbrukning.

Dessutom ingår kostnad för KabelTv/ Bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Övriga rörelseintäkter	0	5 679
	Öres- och kronutjämning	0	-5
	Övriga rörelseintäkter	<u>55 066</u>	<u>0</u>
		55 066	5 674

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

NOTER**Not 4 Driftskostnader**

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

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

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

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

Not 5	Övriga driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsförsäkring	118 701	97 994
	Självrisk	0	11 957
	Bredband	336 642	319 304
	Fastighetsskatt	208 848	209 770
		664 191	639 025

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	19 003	20 637
	Ekonomisk förvaltning	105 773	171 353
	Övriga förvaltningskostnader	108 009	19 898
	Revision, extern	28 102	27 783
	Förvaltare	118 826	0
	Konsultarvoden	11 811	0
		391 524	239 671

Not 7	Personal	2025	2024
-------	----------	------	------

NOTER

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

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 716 210	171 716 210
	Utgående anskaffningsvärden	171 716 210	171 716 210
	Ingående avskrivningar	-18 765 736	-17 279 452
	Årets avskrivningar	-1 486 292	-1 486 284
	Utgående avskrivningar	-20 252 028	-18 765 736
	Redovisat värde	151 464 182	152 950 474

Summa redovisat värde	151 464 182	152 950 474
Taxeringsvärden		
Mark	59 737 000	60 781 000
Byggnader	90 287 000	84 200 000
	150 024 000	144 981 000

Not 9	Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 023 894	1 023 894
	Utgående anskaffningsvärden	1 023 894	1 023 894
	Ingående avskrivningar	-735 780	-683 508
	Årets avskrivningar	-52 272	-52 272
	Utgående avskrivningar	-788 052	-735 780
	Redovisat värde	235 842	288 114

Not 10	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	37 683	17 147
	Nabo Klientmedelskonto	0	5 884 171
	Borgo	0	1 069 839
		37 683	6 971 157

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SE Banken	44187639	2,18%	2026-07-28	6 000 000	6 000 000
SE Banken	44504626	2,17%	2026-06-28	15 000 000	15 000 000
SE Banken	48899471	2,19%	2026-10-28	9 100 000	9 100 000
SE Banken	48974856	2,17%	2026-12-28	15 000 000	15 000 000
				45 100 000	45 100 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder
till kreditinstitut uppgå till

44 200 000

Not 12 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
Summa ställda säkerheter	76 000 000	76 000 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

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

Sparande

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

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

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

Brf Stjärnehus 3 i Malmö

Org.nr. 769611-7915

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 20260421

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Tomas Havner

Henrik Qvist

Johanna Johansson

Lena Gartmark

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

Ernst & Young AB

Karin Svensson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:46

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans • 21.04.2026 16:05

DOCUMENT ID:

SJg77VWr6bg

ENVELOPE ID:

H1Q7E-S6ZL-SJg77VWr6bg

DOCUMENT NAME:

År Stjärnehus 3 för signering.pdf

13 pages

SHA-512:

82243cbd3eedcbe356d6ccbe365cebfa767d4e1b0126d9
2e50bc63af7d6c5b4e30a971d1bb60e1bf79d3f67ed180
27c892bdfc5aa57d3a30ad8a531515e2d6f4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA JOHANSSON johannadesirejohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:12 21.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.185
2. HENRIK QVIST henrikqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:21 21.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.3.214
3. TOMAS HAVNER tomas.havner@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:26 21.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.13
4. LENA GARTMARK lengar62@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:16 22.04.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.95
5. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:46 22.04.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Stjärnehus 3 i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:46

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans • 21.04.2026 15:44

DOCUMENT ID:

By7PJbrabx

ENVELOPE ID:

HyzyvZBpZx-By7PJbrabx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

0058fef01e24ebd6ca4935de15e44879f69f8b3675250fa

9b7b04d716087d7da2a854c43fa49e325daa93e1522a8

add03d22d74f06de89677b9e811d903192db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	22.04.2026 18:46	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	22.04.2026 18:45	Low	IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed