



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 55:16	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959
Biskopsgården 55:17	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959
Biskopsgården 55:8	Göteborgs Kommun	20 år	2038-05-20	1959

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11804
94	p-platser	0
44	garageplatser	0
6	MC-platser	0
Totalt 336 objekt		11804

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 58 st 2 rok, 82 st 3 rok, 35 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Rustan Liljekrantz	Ordförande	2023-01-04	
Hans Rustan Liljekrantz	Ledamot	2018-04-26	
Emilija Koloska Veljanoski	Ordförande	2021-01-19	2023-01-04
Gudrun Emelia Broman	Ledamot	2018-04-26	2023-01-04
Gunilla Wallgren	Ledamot	2018-04-26	
Adao Da Cruz Riberio	Ledamot	2018-04-26	
Siv Elisabeth Moberg	Ledamot	2023-01-04	2023-03-31
Martin Lepik	HSB Ledamot	2023-06-12	
Levent Baubec	Ledamot	2023-01-04	
Elisabet Kozarovska	Ledamot	2022-08-12	
Ali Partomoghaddam	Ledamot	2021-01-19	2022-08-12
Annica Maria Louise Nensén Lagnefors	Ledamot	2023-01-04	
Agnes Sjögren	Ledamot	2022-05-05	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabet Kozarovska, Gunilla Wallgren och Adao Da Cruz Riberio.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Wallgren, Adao Da Cruz Riberio, Hans Rustan Liljekrantz, Levent Baubec.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019.

Revisorer har varit: Md Alamgir Hoss Rana vald av föreningen samt revisorsuppleant Göran Nyman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Natalie Warnerfeldt (sammanställande) och Pia Parkkinen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-31. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-11.

Under 2022/2023 har elreoveringen påbörjats och kommer pågå till mars 2024, kostnad för reovering inklusive moms och ätor uppskattas till 11 500 00 kr. Underhåll och reparationer har även utförts på utvändig fasad etc etc.

Vid årets budget, ekonomiska planeringen för 2022/2023 beslöts att höja avgiften för räkenskapsåret med +10% för lägenheterna. P plats avgifterna lämnades oförändrade.

Övrigt

Bovärd

Brf Stjärnbilden har tillsammans med tre andra föreningar anställt en bovärd via NBF (fd. NBPC) som ersatt Brf Stjärnbildens förtroendeman, bovärderna har genom sitt arbete underlättat för medlemmarna samt de övriga i styrelsen. Bovärderna har haft expeditions öppet måndag-torsdag mellan 14.00-16.00 på Önskevädersgatan 49 samt har svarat på telefon och mail under sin arbetstid.

Brandsyn

Varje månad genomförs en brandsyn i fastigheterna. Brandsynen utförs utav NBF och protokoll mailas till Brf Stjärnbilden som tar bort saker som felaktigt ställs i trapphus, källargångar och åtgärdar andra brister i protokollet. Det är NBF (Norra Biskopsgårdens Fastighetsförvaltning) som utför en till SBA kontroll (Systematiskt brandskyddsarbete) och dessa protokoll upprättas och arkiveras hos NBF (fd. NBPC).

Försäkringsskador

Brf Stjärnbilden har haft 2 st försäkringsskador under verksamhetsåret. Molnvädersgatan 28 brand i lägenhet, Molnvädersgatan 24 vatten läckage i badrumsslits.

Fritidsverksamheten: Varje förening har utsett ett fritidsombud som tillsammans med samordnare på NBPC regelbundet träffas för att planera och genomföra fritidsaktiviteter för områdets medlemmar.

Följande ombud är utsedd av Brf Stjärnbilden: Gunilla Wallgren

7 st. planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret;

Bildvisning om Galapagosöarna med Seppo Rapinoja

Trivselkvällar med underhållning såsom; Smépojarna, Monika Robertsson, Musikquiz, Duo Komp, Thomas & Stina.

Pubkväll i lokalen i november och april, gästerna bjöds på musik med tilltugg och egen dryck, med eller utan promille, fick man ta med sig själv.

Anders Björk stod för musiken.

Bussresa till Ullared i december och maj.

Fritidsombuden tar tacksamt emot tips på olika typer av aktiviteter, det kan vara musikartister, bildvisning, föredrag mm.

Container

Brf Stjärnbilden har haft 2 st containerdagar för grovavfall under verksamhetsåret.

Styrelsen arbetar kontinuerlig med Dataskyddsförordningen GDPR (The General Data Protection Regulation).

Årtal	Ändamål
1999	Utfördes stambyte av kök och bad.
2013	Byte av termostater samt renovering av tvättstuga.
2014	Upprustning av lekplatser samt OVK-besiktning utfördes.
2015	Hissrenovering.
2016	Fönsterbyte.
2017	Renovering av parkeringsdäck.
2018	Nytt lås- och porttelefonsystem.
2020	Relining av rör samt byte av fjärrvärmerör.
2021	Ny asfalt på gatan framför husen samt markförbättring.
2021	OVK-besiktning utfördes
2021	Byte av fjärrvärmekulvertarna (undercentralerna).

Takten i att underhålla våra fastigheter har under de senaste åren varit hög då fastigheterna har många år på nacken. Även under kommande år räknar vi med att genomföra planerat underhåll om behovet finns för att bibehålla fastigheterna i ett bra skick. Detta för att vara eftertraktade och med ett bra värde för medlemmarna vid försäljning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	156	125	176	147
Skuldsättning, kr/kvm	2 543	2 576	2 603	2 792	2 815
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	152	151	139	147	136
Driftskostnad, kr/kvm	-549	-503	-517	-460	-452
Årsavgifter, kr/kvm	752	730	715	701	681
Totala intäkter, kr/kvm	861	845	838	780	741
Nettoomsättning, tkr	10 021	9 731	9 593	8 923	8 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 448	958	662	1 349	976
Soliditet, %	17	11	11	9	6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	747 392	0	0	747 392
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 743 667	0	-69 343	4 674 324
S:a bundet eget kapital, kr	5 491 059	0	-69 343	5 421 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 313 228	957 516	69 343	-286 369
Årets resultat, kr	957 516	-957 516	1 447 528	1 447 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-355 712	0	1 516 871	1 161 159
S:a eget kapital, kr	5 135 347	0	1 447 528	6 582 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 569 343 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-355 712
Årets resultat, kr	1 447 528
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	569 343
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 161 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 161 159

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 021 100	9 731 406
Övriga rörelseintäkter	Not 2	138 508	243 689
Summa rörelseintäkter		10 159 609	9 975 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 091 091	-5 556 779
Underhållskostnader	Not 4	-569 343	-1 406 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 562	-384 323
Personalkostnader	Not 6	-347 913	-364 680
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-884 229	-884 229
Summa rörelsekostnader		-8 286 138	-8 596 332
Rörelseresultat		1 873 471	1 378 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 088	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-428 031	-422 341
Summa finansiella poster		-425 943	-421 246
Årets resultat	Not 10	1 447 528	957 516

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	27 291 175	28 132 236
Inventarier	Not 12	215 840	259 008
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	4 225 261	64 608
		<u>31 732 276</u>	<u>28 455 852</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	600	600
		<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar		31 732 876	28 456 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	94 474	59 531
Övriga fordringar	Not 16	5 069 542	8 306 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 633 245	1 491 347
		<u>6 797 261</u>	<u>9 857 063</u>
Kassa och bank		658 895	559 690
Summa omsättningstillgångar		7 456 156	10 416 753
Summa tillgångar		39 189 032	38 873 205

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	747 392	747 392
Underhållsfond	4 674 324	4 743 667
	<u>5 421 716</u>	<u>5 491 059</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-286 369	-1 313 228
Årets resultat	1 447 528	957 516
	<u>1 161 159</u>	<u>-355 712</u>
Summa eget kapital	6 582 875	5 135 347
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 29 594 292	28 394 292
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	420 000	2 010 000
Leverantörsskulder	290 375	1 108 924
Skatteskulder	22 630	17 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 277 724	1 169 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 001 136</u>	<u>1 037 363</u>
	<u>3 011 865</u>	<u>5 343 566</u>
Summa skulder	32 606 157	33 737 858
Summa Eget kapital och skulder	39 189 032	38 873 205

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,86%
Fönster	2,50%
Undercentraler	5,00%
Relining	5,00%
Dränering	2,50%
Fjärrvärmerör	2,22%
Markanläggning	10,00%
Inventarier	10,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 871 756	8 613 160
Hyror	609 800	573 020
Övriga intäkter	539 544	545 226
	10 021 100	9 731 406
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	138 508	243 689
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>14 435</i>	<i>161 172</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 839 450	1 536 553
Reparationer	395 725	203 180
El	270 437	259 765
Uppvärmning	1 039 293	1 073 996
Vatten	485 385	452 893
Sophämtning	174 403	144 178
Övriga avgifter	652 112	701 079
Förvaltningsarvoden	383 570	410 832
Tomträttsavgäld	391 496	391 496
Övriga driftskostnader	459 221	382 809
	6 091 091	5 556 779
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	372 962	445 161
VVS	0	361 865
Transport	24 500	0
Byggnad utvändigt	28 125	489 099
Marktytor	143 756	88 520
Utrustning	0	21 676
	569 343	1 406 321
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetskatt	303 367	291 648
Medlemsavgifter	66 613	66 600
Övriga externa kostnader	23 581	26 075
	393 562	384 323
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	124 561	159 820
Revisorsarvode	0	14 267
Löner och andra ersättningar	142 045	109 076
Sociala kostnader	77 058	75 954
Kurser och konferenser	4 250	5 563
	347 913	364 680
Övriga anställda		
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	835 692	835 692
Markanläggningar	5 369	5 369
Inventarier	43 168	43 168
	884 229	884 229
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 695	0
Övriga ränteintäkter	393	1 095
	2 088	1 095
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	426 956	420 917
Övriga finansiella kostnader	1 075	1 424
	428 031	422 341
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 447 528	957 516
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-1 700 000
Disposition ur underhållsfond	569 343	1 406 321
Resultat efter underhållspåverkan	1 516 871	663 837

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	47 779 200	44 604 392
Årets investeringar	0	3 174 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 779 200	47 779 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 850 991	-19 015 299
Årets avskrivningar	-835 692	-835 692
Utgående avskrivningar	-20 686 683	-19 850 991
Bokfört värde byggnader	27 092 517	27 928 209
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 086 869	1 086 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 086 869	1 086 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-882 842	-877 473
Årets avskrivningar	-5 369	-5 369
Utgående avskrivningar	-888 211	-882 842
Bokfört värde markanläggningar	198 658	204 027
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	27 291 175	28 132 236
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:8, 55:16 och 55:17		
Byggnad - lokaler	80 200 000	80 200 000
	80 200 000	80 200 000
Mark - lokaler	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärde totalt	115 400 000	115 400 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	39 868 000	39 868 000
*Varav frigjorda	433 000	433 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	431 680	431 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 680	431 680
Ingående avskrivningar	-172 672	-129 504
Årets avskrivningar	-43 168	-43 168
Utgående avskrivningar	-215 840	-172 672
Bokfört värde	215 840	259 008
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	4 225 261	64 608

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	600	600			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	93 674	59 531			
Övriga kundfordringar	800	0			
	94 474	59 531			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 142 897	4 112 860			
Skattekonto	196 640	197 032			
Övrigt	3 730 005	3 996 292			
	5 069 542	8 306 184			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 334 476	1 346 472			
Avräkning NBF	298 769	122 731			
Upplupna intäkter	0	22 144			
	1 633 245	1 491 347			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	680382	0,85%	2026-06-30	4 444 292	0
Stadshypotek	709854	1,11%	2025-10-30	9 850 000	100 000
Stadshypotek	709855	1,21%	2026-10-30	9 850 000	100 000
Stadshypotek	806059	3,87%	2024-10-30	1 620 000	120 000
Swedbank Hypotek	2856881244	2,50%	2025-10-24	4 250 000	100 000
				30 014 292	420 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					420 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					0
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					420 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 594 292
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 914 292
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	66 782	0			
Arbetsgivaravgifter	55 226	0			
Mervärdesskatt	10 779	13 659			
Inre fond	974 981	1 029 117			
Övriga kortfristiga skulder	169 956	126 975			
	1 277 724	1 169 751			

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	-9 224	-18 904
Övriga upplupna kostnader	127 355	250 560
Förutbetalda hyror och avgifter	883 005	805 706
	1 001 136	1 037 362

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adao Da Cruz Riberio

Elisabet Kozarovska

Gunilla Wallgren

Hans Rustan Liljekrantz

Levent Baubec

Louise Nensén Lagnefors

Martin Lepik

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rana Md Almagir

Carina Westlund Myrén

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg, org.nr. 757200-9111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rana Md Alamgir
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RUSTAN LILJEKRANTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 15:55:17



LEVENT BAUBEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 18:12:02



ADAO DA CRUZ RIBERIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 17:36:11



LOUISE NENSÉN LAGNEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 18:41:07



GUNILLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 16:15:39



ELISABET KOZAROVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 08:47:17



MARTIN LEPIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 08:07:07



MD ALAMGIR HOSS RANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 19:07:55



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 08:48:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MD ALAMGIR HOSS RANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 18:51:14



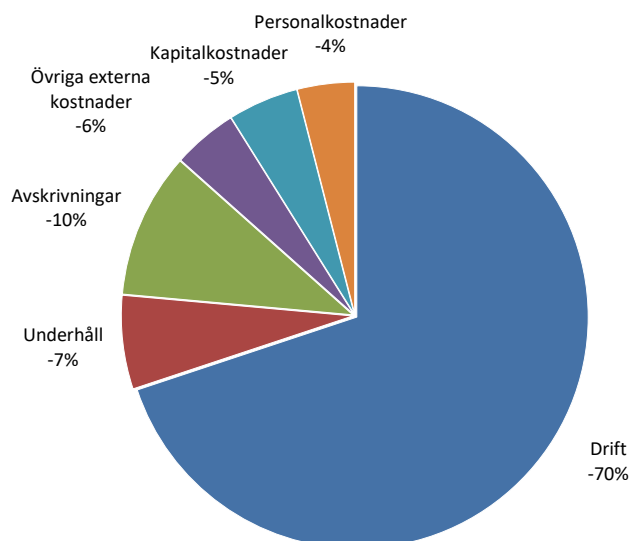
CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

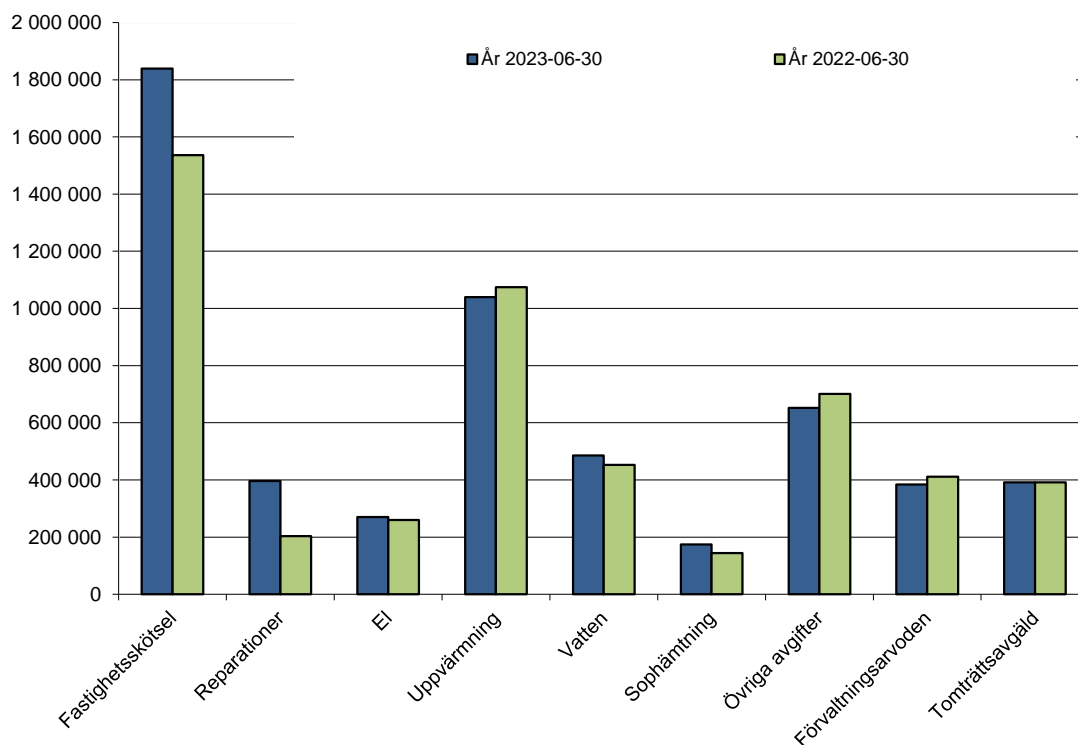
E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 08:49:04



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.