



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
44	garageplatser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 804
94	p-platser	0
6	MC-platser	0

Totalt 336 objekt

11 804

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 Liljekrantz	Ordförande	2023-01-04	
Gunilla Wallgren	Ledamot	2018-04-26	
Adao Da Cruz Riberio	Ledamot	2018-04-26	
Martin Lepik	Ledamot	2023-06-12	
Natalie Warnerfeldt	Ledamot	2023-12-08	
Levent Baubec	Ledamot	2023-01-04	
Elisabet Kozarovska	Ledamot	2022-08-12	
Louise Nensén Lagnefors	Ledamot	2023-01-04	2023-12-08
Alen Fajkovic	Ledamot	2023-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alen Fajkovic, Natalie Warnerfeldt, Hans Liljekrantz och Levent Baubec.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Wallgren, Adao Da Cruz Riberio, Hans Liljekrantz och Levent Baubec.

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

Valberedning har varit: Pia Parkkinen (sammanställande) samt Per Åsemark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

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 2024 har elrenoveringen slutförts, kostnad för renovering inklusive moms och ätor uppskattas till 11 500 00 kr. Underhåll av takpapp på hus 20-26 är klart och reparationer har även utförts på utvändig fasad etc etc. Vid årets budget, ekonomiska planeringen för 2024/2025 beslöts att höja avgiften för räkenskapsåret med +5% 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, bovärden har genom sitt arbete underlättat för medlemmarna samt de övriga i styrelsen. Bovärden 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 4 st försäkringsskador som slutförts under verksamhetsåret. Molnvädersgatan 28 brand i lägenhet, Molnvädersgatan 24 vatten läckage i badrumsslits. Molnvädersgatan 30 brand på spishäll. Molnvädersgatan 26 läckage i kök.

Fritidsverksamheten: VB Fritid 2023-2024

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

Följande ombud är utsedda av föreningarna:

Gunilla Wallgren Stjärnbilden

Maj-Lis Nilsson Karlavagnen

Git Ullvin Vindrosen

Selma Franzén Regnbågen

Sirkku Panula Torviggen

Eva Ranebo Soluret

Maria Stojkovic NBF

7 st. planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret :

Musikunderhållning med Gåke

Musikquiz med Troy Berglind oktober & mars

Pubkväll med Anders Björk november och april

Underhållning med Kurt & Douglas

Bildvisning från Filippinerna med Seppo Rappinoja

Bildvisning på Liseberg förr och nu

Bussresa till Ullared december & Maj

Fritidsombuden tar tacksamt emot tips på olika typer av aktiviteter med musiktister, bildvisning, föredrag m,m

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).
2024	Elrenovering av lägenheter och alla utrymmen i fastigheterna.
2024	Underhåll av takpapp hus 20-26.

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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga stora åtgärder planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	246	246	156	125	176
Skuldsättning, kr/kvm	3 185	2 543	2 576	2 603	2 792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 185	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	175	152	151	139	147
Årsavgifter, kr/kvm	866	752	730	715	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	861	845	838	780
Nettoomsättning, tkr	11 032	10 021	9 731	9 593	8 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 199	1 448	958	662	1 349
Soliditet, %	16	17	11	11	9

Förklaringar till nyckeltal. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
	årets ingång			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	4 674 324	0	-146 871	4 527 453
S:a bundet eget kapital, kr	5 421 716	0	-146 871	5 274 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-286 369	1 447 528	146 871	1 308 029
Årets resultat, kr	1 447 528	-1 447 528	1 199 064	1 199 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 161 159	0	1 345 935	2 507 093
S:a eget kapital, kr	6 582 875	0	1 199 064	7 781 938

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 546 870 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	1 161 159
Årets resultat, kr	1 199 064
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	546 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 507 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 507 093

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 031 788	10 021 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 348	138 508
Summa Rörelseintäkter		11 095 136	10 159 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 144 657	-6 800 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 266	-233 745
Personalkostnader	Not 6	-457 750	-368 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 154 239	-884 229
Summa Rörelsekostnader		-9 057 912	-8 286 138
Rörelseresultat		2 037 224	1 873 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 513	2 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-843 673	-428 031
Summa Finansiella poster		-838 160	-425 943
Resultat efter finansiella poster		1 199 064	1 447 528
Resultat före skatt		1 199 064	1 447 528
Årets resultat		1 199 064	1 447 528

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	36 980 516	27 291 175
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	172 672	215 840
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	4 225 260
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 153 188	31 732 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa Anläggningstillgångar		37 153 788	31 732 876

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	30 850	94 474
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 15	267 957	298 769
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	6 496 014	5 069 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 323 434	1 334 476
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 118 255	6 797 261
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	3 000 000	658 895
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 000 000	658 895
Summa Omsättningstillgångar		11 118 255	7 456 156
Summa Tillgångar		48 272 043	39 189 032

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	747 392	747 392
Fond för yttre underhåll	4 527 453	4 674 324
Summa Bundet eget kapital	5 274 845	5 421 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 308 029	-286 369
Årets resultat	1 199 064	1 447 528
Summa Fritt eget kapital	2 507 093	1 161 159

Summa Eget kapital	7 781 938	6 582 874
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 794 292	29 594 292
Summa Långfristiga skulder		35 794 292	29 594 292

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 800 000	420 000
Leverantörsskulder	Not 20	453 993	290 375
Skatteskulder	Not 21	30 502	22 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	1 291 989	1 295 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 119 329	983 523
Summa Kortfristiga skulder		4 695 813	3 011 865

Summa Skulder		40 490 105	32 606 157
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 272 043	39 189 032
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 037 224	1 873 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 154 239	884 229
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 154 239	884 229
Erhållen ränta	5 513	2 088
Erlagd ränta	-712 130	-418 351
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 484 846	2 341 437
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	407 711	89 839
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	172 405	-751 381
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	580 115	-661 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 064 961	1 679 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 575 151	-4 160 652
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 575 151	-4 160 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 580 000	-390 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 580 000	-390 000
Årets kassaflöde	4 069 810	-2 870 758
Likvida medel vid årets början	1 801 792	4 672 550
Likvida medel vid årets slut	5 871 602	1 801 792

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Ändrad kontoplan 2023/2024
Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 758 964	8 871 756
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	460 800	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	807 462	764 972
	Hyror informationsöverföring	0	463 200
	Övriga primära intäkter	132 974	76 544
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 160 200	10 176 472
	Hyresbortfall	-128 412	-155 372
	<i>Summa</i>	-128 412	-155 372
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 031 788	10 021 100
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	63 348	138 508
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	63 348	138 508

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 038 531	-2 134 982
	Reparationer	-195 487	-317 108
	Planerat underhåll	-546 870	-569 343
	Försäkringsskador	-385 270	-78 617
	El	-290 806	-270 437
	Uppvärmning	-1 239 575	-1 039 293
	Vatten	-534 362	-485 385
	Sophämtning	-163 561	-174 403
	Fastighetsförsäkring	-152 198	-138 874
	Kabel-TV och bredband	-504 576	-513 238
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-312 960	-303 367
	Förvaltningsavtalskostnader	-388 966	-383 570
	Tomträttsavgäld	-391 496	-391 496
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 144 657	-6 800 113
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-98 876	-110 836
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-439	-429
	Administrationskostnader	-61 179	-29 671
	Extern revision	-18 125	-18 125
	Konsultkostnader	-28 388	-4 627
	Medlemsavgifter	-66 587	-66 613
	Föreningsverksamhet	-23 570	-20 136
	Övriga förvaltningskostnader	-4 103	-3 444
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-301 266	-253 881
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-175 418	-124 561
	Revisionsarvode	-21 649	0
	Övriga arvoden	-156 073	-142 045
	Löner och övriga ersättningar	-105	0
	Sociala avgifter	-104 505	-77 058
	Övriga personalkostnader	0	-4 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-457 750	-347 914

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 105 702	-835 692
	Avskrivning på markanläggning	-5 369	-5 369
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-43 168	-43 168
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 154 239	-884 229
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 513	2 088
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 513	2 088
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-835 035	-426 956
	Övriga räntekostnader	-8 638	-1 075
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-843 673	-428 031

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 779 200	47 779 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 086 869	1 086 869
	Årets investeringar	10 800 412	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 240 556	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	56 425 925	48 866 069
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 574 894	-20 733 833
	Årets avskrivningar	-1 111 071	-841 061
	Återförda avskrivningar	3 240 556	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 445 409	-21 574 894
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	0	0
	Utgående redovisat värde	36 980 516	27 291 175
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 200 000	80 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 200 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	115 400 000	115 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	40 225 900	39 435 000
	Varav i eget förvar	0	433 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	431 680	431 680
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	431 680	431 680
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-215 840	-172 672
	Årets avskrivningar	-43 168	-43 168
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-259 008	-215 840
	Utgående redovisat värde	172 672	215 840

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 225 260	64 608
	Årets investeringar	0	4 160 652
	Omklassificering till byggnad	-4 225 260	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 225 260
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	30 850	94 474
	<i>Summa Kundfordringar</i>	30 850	94 474
Not 15	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	267 957	298 769
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	267 957	298 769
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 871 602	1 142 897
	Övriga fordringar	3 624 412	3 926 645
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 496 014	5 069 542
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 323 434	1 334 476
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 323 434	1 334 476
Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	3 000 000	658 895
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 000 000	658 895

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,53%	2025-07-16	8 000 000	0
Stadshypotek	3,87%	2024-10-30	1 500 000	120 000
Stadshypotek	1,21%	2026-10-30	9 750 000	100 000
Stadshypotek	1,11%	2025-10-30	9 750 000	100 000
Stadshypotek	0,85%	2026-06-30	4 444 292	0
Swedbank Hypotek	2,5%	2025-10-24	4 150 000	100 000
			37 594 292	420 000

Långfristig del	35 794 292
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 500 000
Kortfristig del	1 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	420 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Leverantörsskulder**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	453 993	290 375
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	453 993	290 375

Not 21 Skatteskulder**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	30 502	22 630
<i>Summa Skatteskulder</i>	30 502	22 630

Not 22 Övriga kortfristiga skulder**2024-06-30****2023-06-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 639	10 779
Källskatt	106 104	122 008
Inre fond	925 448	974 981
Övriga kortfristiga skulder	247 797	187 569
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 291 989	1 295 337

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	912 405	865 392
	Upplupna räntekostnader	122 319	-9 224
	Övriga upplupna kostnader	84 605	127 355
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 119 329	983 523

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 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 god revisionssed 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsförening Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Md Alamgir Hoss Rana
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS LILJEKRANTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:41:29



ALEN FAJKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 17:26:36



LEVENT BAUBEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 12:17:02



ADAO DA CRUZ RIBERIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:07:58



NATALIE WARNERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 07:30:17



MARTIN LEPIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 12:44:58



GUNILLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 15:28:26



ELISABET KOZAROVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 15:45:51



MD ALAMGIR HOSS RANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 16:40:13



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:34:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-28 kl. 16:38:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:34:18



HSB – där möjligheterna bor

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.