



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 804
53	garageplatser	636
71	p-platser	0
6	MC-platser	0
4	Förråd	12
Totalt 326 objekt		12 452

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.
Alen Fajkovic	Ordförande	2024-12-09
Gunilla Wallgren	Ledamot	2018-04-26
Adao Da Cruz Riberio	Ledamot	2018-04-26
Göran Nyman	Ledamot	2024-12-09
Martin Lepik	HSB-Ledamot	2023-06-12
Levent Baubec	Ledamot	2023-01-04
Louise Nensén Lagnefors	Ledamot	2024-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Wallgren, Louise Nensén Lagnefors samt Adao Da Cruz Riberio.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Laila Berntsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Gustaf Åsemark (sammankallande), Pia Parkkinen samt Nimet Köktas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-03. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Antagande av nya stadgar

Beslut: Stämman röstade nej att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

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 2025-03-12.

Föreningen har utfört följande åtgärder under året:

- **Fasadtvätt** utfördes i juli 2025.
- **Takbesiktning** har utförts på Molnvädersgatan 20–32.
- **Kontroll av rökluckor** på Molnvädersgatan 20–32 genomfördes under 2025. Nästa planerade kontroll sker under 2026.
- **Brandvarnare** har installerats i cykelrum, tvättstuga och förråd på Molnvädersgatan 20–32.

- **Döda träd** har tagits bort och nya har planterats.

Vid årets budget, ekonomiska planeringen för 2025/2026 beslöts att inte höja avgiften för räkenskapsåret för lägenheterna. P plats avgifterna lämnades oförändrade.

Ett utav föreningens fastighetslån betalades i oktober av i sin helhet, genom en extra amortering på 1 440 000 kr.

Övrigt

Styrelsen har genomfört en boendeundersökning i syfte att ta reda på vad medlemmarna tycker, hur de upplever sitt boende samt vad föreningen kan göra bättre för att öka tryggheten och trivselen.

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).

Fritidsverksamheten: VB Fritid 2024-2025

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

Danka Vogt Barometern

Lorette Thunberg Regnbågen

Maria Stojkovic NBF

10 st. planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret:

Musikunderhållning dansband Scwingwarz

Musikunderhållning med Martin Persson

Musikquiz med Troy Berglind oktober & mars

Pubkväll med Anders Björk november och april

Underhållning Schlager

Underhållning West Jazz

Bildvisning Seppo Rapinoja Röda Havet

Filmvisning/ Bild Bohuskust ett vresigt Paradis

Bussresa till Ullared december & Maj

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

Container

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

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

Årtal	Åtgärd
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:

- **OVK-besiktning** är planerad att genomföras under 2027.
- **Mindre målning** av gemensamma utrymmen kommer att utföras i november 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	376	246	246	156	125
Skuldsättning, kr/kvm	2 870	3 185	2 543	2 576	2 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 027	3 185	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	169	175	152	151	139
Årsavgifter, kr/kvm	886	866	752	730	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	940	861	845	838
Nettoomsättning, tkr	11 284	11 032	10 021	9 731	9 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 903	1 199	1 448	958	662
Soliditet, %	22	16	17	11	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNR 2023:1. Fr.o.m. år 2024/2025 beräknas även förråd & garageyta, som är upplåtna med hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare år

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 visas fr o m 2023/2024 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att obligatorisk informationsöverföring/bredband ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023/2024 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022/2023-2020/2021 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 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
Underhållsfond, kr	4 527 453	0	-143 808	4 383 645
S:a bundet eget kapital, kr	5 274 845	0	-143 808	5 131 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 308 029	1 199 064	143 808	2 650 901
Årets resultat, kr	1 199 064	-1 199 064	2 902 670	2 902 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 507 093	0	3 046 478	5 553 571
S:a eget kapital, kr	7 781 938	0	2 902 670	10 684 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 613 808 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	2 507 093
Årets resultat, kr	2 902 670
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	613 808
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 553 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 553 571

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



RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 284 235	11 031 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	488 444	63 348
Summa Rörelseintäkter		11 772 679	11 095 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 469 632	-7 144 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 028	-301 266
Personalkostnader	Not 6	-395 298	-457 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 160 013	-1 154 239
Summa Rörelsekostnader		-8 252 970	-9 057 912
Rörelseresultat		3 519 709	2 037 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 853	5 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-746 892	-843 673
Summa Finansiella poster		-617 039	-838 160
Resultat efter finansiella poster		2 902 670	1 199 064
Resultat före skatt		2 902 670	1 199 064
Årets resultat		2 902 670	1 199 064

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	35 869 445	36 980 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	152 601	172 672
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 022 046	37 153 188
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa Anläggningstillgångar		36 022 646	37 153 788

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 737	30 850
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		496 264	267 957
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 917 375	6 496 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 310 782	1 323 434
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 874 158	8 118 255
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 113 548	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 113 548	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	3 000 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		12 987 706	11 118 255
Summa Tillgångar		49 010 352	48 272 043



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		747 392	747 392
Fond för yttre underhåll		4 383 645	4 527 453
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 131 037	5 274 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 650 901	1 308 029
Årets resultat		2 902 670	1 199 064
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 553 571	2 507 093
Summa Eget kapital		10 684 608	7 781 938

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 370 000	35 794 292
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 370 000	35 794 292
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 364 292	1 800 000
Leverantörsskulder		406 657	453 993
Skatteskulder		12 866	30 502
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 070 418	1 291 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 101 511	1 119 329
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		28 955 744	4 695 813
Summa Skulder		38 325 744	40 490 105
Summa Eget kapital och skulder		49 010 352	48 272 043



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 519 709	2 037 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 160 013	1 154 239
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 160 013	1 154 239
Erhållen ränta	119 741	5 513
Erlagd ränta	-757 304	-712 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 042 159	2 484 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 273	407 711
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-293 949	172 405
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-342 222	580 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 699 937	3 064 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 871	-6 575 151
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 871	-6 575 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 860 000	7 580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 860 000	7 580 000
Årets kassaflöde	1 811 066	4 069 810
Likvida medel vid årets början	5 871 602	1 801 792
Likvida medel vid årets slut	7 682 668	5 871 602

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 avskrivningsperioder tillämpas:

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 246 900	9 758 964
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	211 330	460 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	814 400	807 462
	Hyror övrigt	4 650	0
	Övriga primära intäkter	155 955	132 974
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 433 235	11 160 200
	Hyresbortfall	-149 000	-128 412
	<i>Summa</i>	-149 000	-128 412
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 284 235	11 031 788
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	323 415	0
	Övriga sekundära intäkter	165 030	63 348
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	488 444	63 348
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 891 609	-2 038 531
	Reparationer	-114 669	-195 487
	Planerat underhåll	-613 808	-546 870
	Försäkringsskador	-3 468	-385 270
	El	-293 672	-290 806
	Uppvärmning	-1 204 425	-1 239 575
	Vatten	-605 601	-534 362
	Sophämtning	-206 179	-163 561
	Fastighetsförsäkring	-190 092	-152 198
	Kabel-TV och bredband	-202 576	-504 576
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-306 511	-312 960
	Förvaltningsavtalskostnader	-445 525	-388 966
	Tomträttsavgäld	-391 496	-391 496
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 469 632	-7 144 657

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-42 997	-98 876
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-439
	Administrationskostnader	-50 696	-61 179
	Extern revision	-20 875	-18 125
	Konsultkostnader	-9 275	-28 388
	Medlemsavgifter	-66 600	-66 587
	Föreningsverksamhet	-27 543	-23 570
	Övriga förvaltningskostnader	-10 042	-4 103
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-228 028	-301 266
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 933	-175 418
	Revisionsarvode	-14 765	-21 649
	Övriga arvoden	-114 975	-156 073
	Löner och övriga ersättningar	-30	-105
	Sociala avgifter	-84 407	-104 505
	Utbildning, kurser & konferenser	-3 188	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-395 298	-457 750
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 105 702	-1 105 702
	Avskrivning på markanläggning	-5 369	-5 369
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 942	-43 168
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 160 013	-1 154 239
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-746 552	-835 035
	Övriga räntekostnader	-340	-8 638
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-746 892	-843 673

Not 9	Byggnader	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 339 056	47 779 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 086 869	1 086 869
	Årets investeringar	0	10 800 412
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 240 556
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 425 925	56 425 925
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 445 409	-21 574 894
	Årets avskrivningar	-1 111 071	-1 111 071
	Återförda avskrivningar	0	3 240 556
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 556 480	-19 445 409
	<i>Byggnader</i>	35 869 445	36 980 516
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 193 000	80 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 302 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	104 495 000	115 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	40 225 900	40 225 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 225 900	40 225 900
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	431 680	431 680
	Årets investeringar	28 871	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	460 551	431 680
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-259 008	-215 840
	Årets avskrivningar	-48 942	-43 168
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-307 950	-259 008
	<i>Utgående redovisat värde</i>	152 601	172 672
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 225 260
	Omklassificering till byggnad	0	-4 225 260
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	600	600

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 569 120	2 871 602
Övriga fordringar	3 348 255	3 624 412
Summa Övriga fordringar	7 917 375	6 496 014

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 112	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 300 670	1 323 434
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 310 782	1 323 434

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,5%	2025-10-24	4 050 000	100 000
Nordea Hypotek AB	4,53%	2025-07-16	8 000 000	0
Stadshypotek	0,85%	2026-06-30	4 444 292	0
Stadshypotek	1,11%	2025-10-30	9 650 000	100 000
Stadshypotek	1,21%	2026-10-30	9 590 000	220 000
			35 734 292	420 000

Långfristig del	9 370 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 144 292
Kortfristig del	26 364 292
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	2,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga skulder		
	Momsskuld	13 649	12 639
	Källskatt & sociala avgifter	0	106 104
	Inre fond	921 848	925 448
	Övriga kortfristiga skulder	134 921	247 797
	Summa Övriga skulder	1 070 418	1 291 989
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	890 286	912 405
	Upplupna räntekostnader	111 907	122 319
	Övriga upplupna kostnader	99 318	84 605
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 101 511	1 119 329

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.

Göteborg, 2025-10-09

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 2024-07-01-2025-06-30.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Brf Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Berntsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alen Fajkovic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 17:19:37



Göran Nyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 21:24:00



Levent Baubec

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 09:00:34



Adao Da Cruz Riberio

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 08:50:09



Louise Nensén Lagnefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 14:21:01



Martin Lepik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 13:04:58



Gunilla Wallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:10:22



Laila Berntsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 21:44:14



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 14:40:22



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Laila Berntsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 11:03:30



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 14:41:02



NORRA BISKOSGÅRDENS FF EKONOMISKA FÖRENING

Bilaga 1

FÖRDELNING AV KOSTNADER EXKLUSIVE VÄRMEKOSTNADER

		4085	4082	6483	4082
<i>Förening</i>	<i>Fördelning %</i>	<i>Kapital-kostnader</i>	<i>Drift-kostnader</i>	<i>Vicevärd</i>	<i>Förvalt. admin.</i>
Soluret	17,60	201 727	2 159 206	0	127 400
Torviggen	9,20	105 448	1 128 676	0	175 724
Regnbågen	11,50	131 810	1 410 845	189 660	83 469
Vindrosen	9,30	106 595	1 140 944	153 534	69 411
Stjärnbilden	12,70	145 565	1 558 063	207 722	92 255
Karlavagnen	18,40	210 897	2 257 352	0	175 724
Barometern	21,30	244 136	2 613 130	352 225	154 637
Totalt	100,00	1 146 178	12 268 216	903 141	878 619

TOTALT FÖRDELNING AV KOSTNADERNA 24/25

4323

	<i>Fördelning</i>						
	<i>Värmekost</i>	<i>Värme-</i>	<i>Totala</i>	<i>Intäkter</i>	<i>Inbetalt</i>	<i>Fordr (+) /</i>	
	<i>%</i>	<i>kostnader</i>	<i>kostnader</i>	<i>in charge</i>	<i>à conto</i>	<i>skuld (-)</i>	
Soluret	16,55	1 808 999	4 297 332		0	4 716 559	419 227
Torviggen	10,89	1 190 255	2 600 103		0	3 058 764	458 661
Regnbågen	11,40	1 246 934	3 062 718		0	3 924 904	862 186
Vindrosen	9,22	1 007 938	2 478 422		0	3 060 170	581 748
Stjärnbilden	11,02	1 204 425	3 208 030		0	3 704 294	496 264
Karlavagnen	21,72	2 374 842	5 018 815	-89 836	6 825 364		1 896 385
Barometern	19,21	2 099 950	5 464 078		0	5 424 406	-39 672
Totalt	100,00	10 933 344	26 129 498	-68 818	30 714 460		4 674 799

Fördelning i % Vicevärld Förvalt. admin.

Soluret	14,50
Torviggen	20,00
Regnbågen	20,90
Vindrosen	16,90
Stjärnbilden	23,20
Karlavagnen	20,00
Barometern	39,00

Under räkenskapsåret 240701-250630 har man blandat ihop samfällighetsavgifterna för Karlavagnen och Barometern. Vilket har inneburit att Karlavagnen har betalt in mera än vad det skall göra och Barometern mindre. Tack vare NBFs situation under 24-25 så blev era kostnader mycket lägre än vad vi hade budgeterat och skulden för Barometern blev

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.