



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Staren i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Staren i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0679 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-05-31.

Energideklarationen är utförd och godkänd under 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts och godkänts under året och sker med 6 års intervall.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborgs kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönan 2	1955-06-10	1956
Staren 7	1952-08-23	1953 och 1954
Staren 8	1954-02-17	1955

### 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 m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	322
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9192
<b>Totalt 172 objekt</b>		<b>9514</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 78 st 2 rok, 33 st 3 rok.

På området finns garage och parkeringsplatser.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Hallberg	Ordförande
Karin Carlsson	Ledamot
Krister Ringblom	Ledamot
Kerstin Webrell Ekberg	Ledamot
Maria Svensson	Ledamot
Fredrik Linnarsson	Ledamot
Birgitta Eklund	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Hallberg, Karin Carlsson och Kerstin Webrell Ekberg.

Firman tecknas två i förening av Leif Hallberg, Krister Ringblom, Karin Carlsson och Kerstin Webrell Ekberg.

Revisorer har varit: Ann-Christin Hellegren med Stefan Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Siv Winberg (sammankallande), samt Johan Berg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 samband uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Takreoveringen var klar under året.

En omfattande åtgärd för att få våra handdukstorkar att fungera är gjord.

Renovering av murar (Belfragegatan 33 och Adolf Andersohngatan 6 B) är gjorda.

I övrigt har löpande reparationer skett under året.

## Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond med 2 310 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 765 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 102 790 kr.

Nästa låneomsättning sker först under år 2027-10-25.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1990 talet	Bytt fönster. Bytt stammar till badrum.
2000-2003	Renovering och inglasning av balkonger.
2009-2011	Radonmätning gjord. Installation av fiber. Renovering av stammar i källare. Rensning av imkanaler.
2012-2013	Filmning och plastning av avloppsrör. Sanering av dagvattenavlopp. Gårdsarbeten gällande: Asfaltering, plattläggning, cykelställ, ombyggnad av mur, nya uteplatser, nya sophus.
2014-2018	Kulvertarbeten / stamventiler. Nya termostater på elementen. Målning av trapphus. Nytt låssystem.
2019-2020	Asfalt och justeringsarbeten. Ombyggnad av föreningslokal och vv-kontor.
2021	Lagning av stödmur samt plantering.
2022-2023	Takrenovering är gjord.
2023	Omfattande renovering för våra handukstorkar är gjord. Många komponenter behövde bytas.

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

Årtal	Ändamål
2024	Planering för installation av laddstolpar för elbilar. Planering för ny sopsortering som träder i kraft 2027.
2025 - 2028	Översyn av fasader mm enl. underhållsplan.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	362	291	354	321
Skuldsättning, kr/kvm	1 978	2 054	2 154	2 253
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 047	2 126	2 229	2 332
Räntekänslighet, %	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	230	226	220	200
Årsavgifter, kr/kvm	899	845	845	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	906	847	847	830
Nettoomsättning, tkr	8 586	8 061	8 062	7 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 978	-2 977	2 467	689
Soliditet, %	16	24	31	24

**Årets förlust före tillägget till resultaträkningen är -2 977 621 kr beroende på utfört underhåll under året.**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	214 055	0	0	214 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 687 499	0	-3 369 319	1 318 180
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 901 554</b>	<b>0</b>	<b>-3 369 319</b>	<b>1 532 235</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 903 669	-2 976 818	3 369 319	5 296 170
Årets resultat, kr	-2 976 818	2 976 818	-2 977 621	-2 977 621
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 926 851</b>	<b>0</b>	<b>391 698</b>	<b>2 318 549</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 828 405</b>	<b>0</b>	<b>-2 977 621</b>	<b>3 850 784</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 619 319 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	1 926 851
Årets resultat, kr	-2 977 621
Reservation till underhållsfond, kr	-2 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 619 319
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 318 549</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 318 549</b>

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

Årets resultat efter fondförändring är 391 698 kr

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 586 181	8 061 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 659	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 620 840</b>	<b>8 061 242</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 874 344	-9 212 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 867	-567 049
Personalkostnader	Not 6	-141 714	-154 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 165	-800 165
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-11 342 089</b>	<b>-10 734 313</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 721 249</b>	<b>-2 673 071</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		61 755	25 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 126	-328 806
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-256 371</b>	<b>-303 747</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 977 621</b>	<b>-2 976 818</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 977 621</b>	<b>-2 976 818</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 797 824	18 597 990
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 797 824</u>	<u>18 597 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>17 798 324</u></b>	<b><u>18 598 490</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 969	2 473
Övriga fordringar	Not 10	3 903 466	7 206 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 737	243 941
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 172 172</u>	<u>7 453 404</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kassa och bank	Not 13	1 905	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 905</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 174 077</u></b>	<b><u>9 453 404</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>23 972 401</u></b>	<b><u>28 051 894</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	214 055	214 055
Fond för yttre underhåll	1 318 180	4 687 499
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 532 235</b>	<b>4 901 554</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 296 170	4 903 669
Årets resultat	-2 977 621	-2 976 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 318 550</b>	<b>1 926 851</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 850 785</b>	<b>6 828 405</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 274 538	18 814 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 274 538</b>	<b>18 814 538</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	540 000	725 000
Leverantörsskulder	9 982	302 697
Skatteskulder	27 767	16 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 143 573	151 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 125 757	1 212 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 847 079</b>	<b>2 408 950</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 121 617</b>	<b>21 223 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 972 401</b>	<b>28 051 894</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-2 721 249	-2 673 071
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	800 165	800 165
	<u>-1 921 084</u>	<u>-1 872 905</u>
Erhållen ränta	61 755	25 059
Erlagd ränta	-318 126	-328 806
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-2 177 455</u>	<u>-2 176 652</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 315	-39 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-376 872	581 826
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>-2 577 642</u>	<u>-1 634 530</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-725 000	-949 809
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-725 000</u>	<u>-949 809</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 302 642</b>	<b>-2 584 339</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	9 158 944	11 743 283
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 856 302</u>	<u>9 158 944</u>
	<b>-3 302 642</b>	<b>-2 584 339</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Återstående livslängd på fastigheten 25 år

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 346 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	8 267 556	7 763 064
Hysesintäkt lokaler	123 715	118 171
Hysesintäkt garage och bilplatser	157 044	147 652
Hysesintäkt övrigt	16 925	11 792
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 171	4 169
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 770	16 394
	<b>8 586 181</b>	<b>8 061 242</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	34 659	0
	<b>34 659</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-201 885	-355 726
El	-160 792	-216 151
Uppvärmning	-1 556 260	-1 482 013
Vatten	-468 175	-456 576
Renhållning	-121 935	-118 730
TV, bredband, iptelefoni	-363 056	-316 499
Serviceavtal	-3 994	-3 119
Förvaltningskostnader	-948 338	-896 991
Försäkringar	-144 378	-133 683
Fastighetsskatt	-273 870	-262 943
Periodiskt underhåll	-5 619 319	-4 943 558
Övriga driftskostnader	-12 342	-26 982
	<b>-9 874 344</b>	<b>-9 212 971</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll bostäder	0	-623 000
Underhåll tak	-5 183 497	-4 313 040
Underhåll mark och utemiljö	-62 500	-7 518
Underhåll byte ventiler & pumpar	-373 322	0
	<b>-5 619 319</b>	<b>-4 943 558</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 500	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-317 538	-301 411
Föreningsverksamhet	-1 989	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 880	-13 940
Konsulter	-79 414	-155 354
Medlemsavgifter HSB	-76 665	-73 641
Stämma och styrelse	-9 881	-6 203
	<b>-525 867</b>	<b>-567 049</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 300	-70 325
Vicevärdsarvode	-45 000	-45 000
Övriga arvoden	-2 100	0
Revisionsarvode	-3 500	-4 500
Sociala avgifter	-29 814	-32 803
Utbildning	0	-1 500
	<b>-141 714</b>	<b>-154 128</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-800 165	-800 165
	<b>-800 165</b>	<b>-800 165</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 911 472	42 911 472			
Ingående anskaffningsvärde mark	211 155	211 155			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 122 627</b>	<b>43 122 627</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-24 524 637	-23 724 472			
Årets avskrivningar byggnader	-800 165	-800 165			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 324 803</b>	<b>-24 524 637</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 797 824</b>	<b>18 597 990</b>			
Redovisade värden byggnader	17 586 669	18 386 835			
Redovisade värden mark	211 155	211 155			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Staren 7 och 8 samt Hönan 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1956	65 400 000	22 800 000	88 200 000	88 200 000
Lokaler		503 000	424 000	927 000	927 000
		<b>65 903 000</b>	<b>23 224 000</b>	<b>89 127 000</b>	<b>89 127 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				32 500 000	32 500 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	3 854 397	7 158 944			
Skattekonto	49 069	48 046			
	<b>3 903 466</b>	<b>7 206 990</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 737	243 941			
	<b>266 737</b>	<b>243 941</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	2 000 000	2 000 000	
			<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>					
Kassa	1 905	0			
	<b>1 905</b>	<b>0</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,83%	2031-10-16	1 166 475	40 000
SBAB	2,22%	2032-02-12	3 490 624	100 000
SBAB	1,32%	2030-11-14	5 252 439	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2027-10-25	3 600 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	1,94%	2029-04-25	5 305 000	180 000
			<b>18 814 538</b>	<b>540 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 274 538**

Nästa års amortering av långfristig skuld 540 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **540 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,66%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 114 538

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	9 330	13 245
Arbetsgivaravgifter	7 936	10 987
Medlemmars inre fond	122 477	124 774
Övriga kortfristiga skulder	3 830	2 907
	<b>143 573</b>	<b>151 913</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	21 739	22 501
Förutbetalda årsavgifter och hyror	696 395	706 763
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 623	483 236
	<b>1 125 757</b>	<b>1 212 500</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Leif Hallberg

.....  
Karin Carlsson

.....  
Krister Ringblom

.....  
Kerstin Webrell Ekberg

.....  
Maria Svensson

.....  
Fredrik Linnarsson

.....  
Birgitta Eklund

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Stefan Larsson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Staren i Vänersborg, org.nr. 762500-0679

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Staren i Vänersborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Staren i Vänersborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Larsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Staren i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF HALLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:21:58



**FREDRIK LINNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:02:58



**KERSTIN WEBRELL EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:24:32



**MARIA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:52:49



**BIRGITTA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:05:41



**KRISTER RINGBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:42:44



**KARIN CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:54:00



**STEFAN LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:48:40



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:30:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Staren i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:49:32



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:31:03



# 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.