



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stjärnbildshus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSJÖN 14:1	1985	Göteborg
BERGSJÖN 14:6	1985	Göteborg
BERGSJÖN 14:7	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs om under 2005.

Enligt detta avtal gäller nuvarande tomträttsavgift till och med 2026-07-05.

Enligt avtalet är tidigast möjliga uppsägningsår 2026.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåren på fastigheterna är enligt följande:

Bergsjön 14:1 - Värdeår 1985

Bergsjön 14:6 - Värdeår 1986

Bergsjön 14:7 - Värdeår 1985

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 8 234 kvm och 4 lokaler om 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 8645 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ali Rahimnejad Belasi	Ordförande
Akram Alrifaei	Styrelseledamot

Malek Ould Younes	Styrelseledamot
Syed Amjad Ali	Styrelseledamot
Ann-Britt Svensson	suppleant
Jehad Hevaoui	suppleant
Sonny Mattsson	suppleant

Valberedning

Alex Andersson
Lars Eriksson

Firmateckning

Ali Rahimnejad Belasi, Malek Ould Younes

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-20. Val av ledamöter.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Renovering av tak och fasader i garage
Underhåll av tak, spolning under våra skorstenar.
Pågående underhåll av Nomor angående skadedjur.
- 2024** ● Byte av termostater och ventiler i K-huset.
- 2023-2024** ● Etablera nya parkeringsplatser - Vi kommer att installera 4 El ladd box till el bilar
Åtgärdat OVK fel - VX PRO kommer att besikta huset från nr 30-till 68
Kök, och tvättstall Fönster - Vi kommer att byta till alla huset kök och tvättstall fönster total 303 fönster
Montera ny el-kabel samt ny belysning - Vi kommer att montera ny elkabel samt Lampor till alla Garagen .
Altandör - åtgärda alla altan dörrar som behöver måla samt

Avtal med leverantörer

Bygg Swe Bygg service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uthyrning av lokal till Raza-föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör Swe Bygg Service.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 790 293	7 488 784	7 405 953	7 380 403
Resultat efter fin. poster	174 704	1 704 356	1 199 696	807 637
Soliditet (%)	10	-	-	-
Yttre fond	2 819 993	2 448 549	2 669 989	3 017 669
Taxeringsvärde	94 227 000	94 227 000	81 169 000	81 169 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 836	3 919	4 113	4 162
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 654	3 733	3 917	3 964
Sparande per kvm totalyta, kr	270	375	385	370
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	12	11	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	106	114	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	62	54	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	181	178	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,29	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har gjort en kraftig investering i samband med föreningens underhållsplan dåvarande styrelsen byte kök och badrumsfönster på samtliga lägenheter.

Styrelsen anser ekonomin god och i dagsläget planeras det inte att tas nya lån eller heller att avgiften höjs på grund av detta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	255 766	-	-	255 766
Upplåtelseavgifter	3 376 044	-	-	3 376 044
Fond, yttre underhåll	2 448 549	-99 690	471 134	2 819 993
Balanserat resultat	-4 110 521	1 804 046	-471 134	-2 777 609
Årets resultat	1 704 356	-1 704 356	-174 704	-174 704
Eget kapital	3 674 194	0	-174 704	3 499 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 306 475
Årets resultat	174 704
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-471 134
Totalt	-2 602 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	682 448
Balanseras i ny räkning	-1 920 457

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 790 293	7 488 784
Övriga rörelseintäkter	3	90 247	12 121
Summa rörelseintäkter		7 880 540	7 500 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 325 422	-3 210 634
Övriga externa kostnader	9	-409 082	-328 407
Personalkostnader	10	-623 106	-526 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 170	-1 437 361
Summa rörelsekostnader		-6 834 780	-5 502 656
RÖRELSERESULTAT		1 045 760	1 998 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 414	4 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-892 470	-298 781
Summa finansiella poster		-871 056	-293 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 704	1 704 356
ÅRETS RESULTAT		174 704	1 704 356

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 739 341	29 212 777
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 739 341	29 212 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 739 841	29 213 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 451	71 054
Övriga fordringar	15	6 144 010	8 317 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	200 740	200 117
Summa kortfristiga fordringar		6 468 201	8 588 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 468 201	8 588 698
SUMMA TILLGÅNGAR		37 208 043	37 801 975

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 631 810	3 631 810
Fond för yttre underhåll		2 819 993	2 448 549
Summa bundet eget kapital		6 451 803	6 080 359
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 777 609	-4 110 521
Årets resultat		174 704	1 704 356
Summa ansamlad förlust		-2 602 905	-2 406 165
SUMMA EGET KAPITAL		3 848 898	3 674 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 656 220	0
Summa långfristiga skulder		20 656 220	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 931 260	32 268 740
Leverantörsskulder		242 293	413 825
Skatteskulder		371 100	356 690
Övriga kortfristiga skulder		23 193	58 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 135 079	1 030 428
Summa kortfristiga skulder		12 702 925	34 127 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 208 043	37 801 975

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 045 760	1 998 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 477 170	1 437 361
	2 522 930	3 435 610
Erhållen ränta	21 414	4 888
Erlagd ränta	-852 404	-256 467
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 691 940	3 184 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 220	-87 564
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-127 442	117 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 462 278	3 213 694
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 003 736	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 003 736	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-681 260	-1 596 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-681 260	-1 596 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 222 718	1 617 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 088 230	6 471 195
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 865 512	8 088 230

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stjärnbildshus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Fasad/balkonger	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år
Stomkomplettering förening	50 år
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	50 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år
Sekundärbyggnader	40 år
Utemiljö allmänt	15-40 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 364 743	7 041 614
Rabatter p-platser/garage	-2 290	0
Hysesintäkter lokaler	220 317	218 382
Hysesintäkter p-plats	108 217	70 650
Hysesintäkter p-plats, moms	0	138 721
Hysesintäkter förråd	7 400	2 475
Deb. fastighetsskatt	1 520	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	41 176	0
IntäktParkeringsbolag	20 722	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-865	-255
Övriga intäkter	13 000	0
Pantsättningsavgift	4 641	15 939
Överlåtelseavgift	11 712	1 208
Öres- och kronutjämning	-0	50
Summa	7 790 293	7 488 784

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	33 088	0
Övriga intäkter	8 859	59
Försäkringersättning	48 300	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 062
Summa	90 247	12 121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	42 973
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 375	0
Energideklarationer	24 375	0
Brandskydd	21 170	0
Bevakning	43 509	33 283
Myndighetstillsyn	2 644	4 053
Gårdkostnader	0	6 278
Gemensamma utrymmen	1 698	195
Garage/parkering	295	0
Snöröjning/sandning	22 012	9 328
Serviceavtal	15 059	112 292
Fordon	35 305	7 964
Förbrukningsmaterial	55 101	32 481
Summa	238 542	248 848

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 750	0
Installationer	0	999
Tvättstuga	0	653
Dörrar och lås/porttele	38 077	10 647
VVS	315 331	9 277
Värmeanläggning/undercentral	3 569	101 431
Elinstallationer	4 048	21 538
Tak	0	375
Fönster	10 000	0
Vattenskada	191 000	2 438
Summa	569 775	147 358

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	206 353	57 500
VVS	476 095	0
Mark/gård/utemiljö	0	42 190
Summa	682 448	99 690

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	109 426	104 764
Uppvärmning	974 435	920 317
Vatten	560 197	538 157
Sophämtning/renhållning	362 141	335 080
Grovsopor	7 060	9 062
Summa	2 013 259	1 907 380

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	141 368	132 771
Självrisk	0	48 300
Fordonsförsäkring	1 188	0
Tomträttsavgäld	174 900	139 920
Kabel-TV	308 700	306 287
Bredband	8 871	-60
Fastighetsskatt	186 371	180 141
Summa	821 398	807 359

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 750	4 688
Tele- och datakommunikation	33 949	1 519
Juridiska åtgärder	0	1 719
Inkassokostnader	180	5 524
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	400	0
Förvaltningskostnader	2 800	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 375	28 750
Styrelseomkostnader	4 287	3 060
Fritids och trivselkostnader	326	0
Föreningskostnader	97 701	29 339
Studieverksamhet	18 625	18 625
Förvaltningsarvode enl avtal	170 315	189 293
Överlåtelsekostnad	14 705	0
Pantsättningskostnad	5 515	0
Administration	3 509	37 389
Konsultkostnader	7 645	8 500
Summa	409 082	328 407

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Lön - vicevärd	116 484	105 344
Lön - fastighetsskötare	245 996	170 220
Kostnadsersättningar	3 000	3 000
Bilersättning skattefri	818	716
SPP/tjänstepension/FORA	16 223	6 272
Arbetsgivaravgifter	131 369	134 246
Löneskatt	3 153	1 435
Övriga personalkostnader	6 063	5 022
Summa	623 106	526 254

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd man.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	892 200	298 766
Kostnadsränta skatter och avgifter	270	0
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	892 470	298 781

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 076 940	99 076 940
Årets inköp	3 003 735	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 080 675	99 076 940
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 864 163	-68 426 802
Årets avskrivning	-1 477 170	-1 437 361
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 341 333	-69 864 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 739 341	29 212 777
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 920 000	71 920 000
Taxeringsvärde mark	22 307 000	22 307 000
Summa	94 227 000	94 227 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	358 156	358 156
Utgående anskaffningsvärde	358 156	358 156
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-358 156	-358 156
Utgående avskrivning	-358 156	-358 156
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	265 012	222 729
Klientmedel	0	7 033 502
Övriga kortfristiga fordringar	13 486	6 569
Transaktionskonto	4 797 338	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	6 144 010	8 317 527

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14 594	54 753
Förutbet försäkr premier	71 115	68 210
Förutbet kabel-TV	80 051	77 154
Förutbet tomträtt	34 980	0
Summa	200 740	200 117

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-12-06	4,82 %	5 200 000	0
SBAB	2025-12-11	4,48 %	10 687 480	10 968 740
SBAB	2026-12-07	4,27 %	10 450 000	10 650 000
SBAB	2024-12-06	4,43 %	5 250 000	0
SBAB	Löst	0,00 %	0	10 650 000
Summa			31 587 480	32 268 740
Varav kortfristig del			10 931 260	32 268 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 181 180 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 336	0
Uppl kostn el	11 934	10 878
Uppl kostnad Värme	140 681	138 787
Uppl kostn räntor	103 900	63 834
Uppl kostn vatten	51 210	44 740
Uppl kostnad Sophämtning	32 451	25 503
Uppl kostnad arvoden	71 376	71 376
Uppl kostn semesterlöner	21 737	21 737
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 266	29 256
Förutbet hyror/avgifter	667 188	624 317
Summa	1 135 079	1 030 428

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 690 000	45 690 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifterna med 3 % för samtliga lägenheter per 2024-01-01.

Underskrifter

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

Göteborg

Akram Alrifaei
Styrelseledamot

Ali Rahimnejad Belasi
Ordförande

Aloys Ake Ngole Tenjou
Styrelseledamot

Malek Ould Younes
Styrelseledamot

Syed Amjad Ali
Styrelseledamot

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

Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.06.2024 12:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 25.06.2024 09:27

DOCUMENT ID:

SyxQ0-luLA

ENVELOPE ID:

SKlGdbe080-SyxQ0-luLA

DOCUMENT NAME:

Brf Stjärnbildshus nr 1, 716408-8788 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Syed Amjad Ali 68syedali@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2024 10:06 25.06.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/25) IP: 83.252.193.137
2. AKRAM ALRIFAEI akram.alrifaei@yahoo.com	 Signed Authenticated	25.06.2024 10:11 25.06.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/10) IP: 77.218.227.183
3. ALI RAHIMNEJAD BELASI alibelasi112.v@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2024 10:39 25.06.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/24) IP: 83.252.192.47
4. MALEK OULD YOUNES ouldyounesm@yahoo.fr	 Signed Authenticated	25.06.2024 10:58 25.06.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/29) IP: 105.100.174.58
5. ALOYS AKE NGOLE TENJOU aloy scam2013@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2024 12:02 25.06.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/27) IP: 212.181.110.219
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	25.06.2024 12:35 25.06.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 81.229.7.169

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stjärnbildshus nr 1, org. nr 716408-8788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stjärnbildshus nr 1 för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty-relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis-ionen. 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 ut-ifrån 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 inform-ation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 upp-märksamheten 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 iden-tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stjärnbildshus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.06.2024 12:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 25.06.2024 09:27

DOCUMENT ID:

HJMQublu8A

ENVELOPE ID:

S1GubguIC-HJMQublu8A

DOCUMENT NAME:

RB 2023 Brf Stjärnbildshus nr 1(4454458.1).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	25.06.2024 12:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15)
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	25.06.2024 12:36	Low	IP: 81.229.7.169

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed