

# Årsredovisning 2023

Brf Godhemsstjärnan

769620-7310



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Godhemsstjärnan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-11-03.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 35:10 och 35:35	-	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 071 kvm och 1 lokal om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 2332 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sebastian Prince	Ordförande
Ellen Järborg	Styrelseledamot
Erna Viscovi	Styrelseledamot
Silvia Kohnic	Styrelseledamot

### Valberedning

Felicia Elbied Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Mikael Thorell      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av vattenledning, avstick från huvudledning i gatan utanför 25a
- 2022** ● Byte av trappnosar i samtliga trapphus
- 2021** ● Byte av trapphusdörrar 23 a-b och 25 a-b
- 2015** ● Målning fasader  
Fönsterbyte  
Byte delar av yttertak
- 2014** ● Grundbevarande åtgärder
- 2013** ● Infodring samlingsledningar, spillvatten

## Planerade underhåll

- 2024** ● Inget planerat, se underhållsplan

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Hagwalls fastighetsservice
Städning av trapphus och källare	Beck städservice i Göteborg AB
Bredband	Tele2
Försäljning av hyresrätt	Erik Olsson fastighetsförmedling

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgift från och med mars 2023 med 5% på grund av ökade omkostnader.

Under våren 2023 stod en hyresrätt utan hyresgäst, hyresrätten gjordes därmed om till bostadsrätt och såldes under sommaren.

Ett lån bands om i december.

### Förändringar i avtal

Kollektivt bredbandsavtal tecknat med Tele2, bredband ingår numera i avgiften.

### Övriga uppgifter

Vattenläckan som upptäcktes i slutet av 2022 åtgärdades i början av 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 017 843	1 003 689	997 466	976 696
Resultat efter fin. poster	-421 492	-118 772	-257 499	-169 150
Soliditet (%)	57	54	54	54
Yttre fond	644 622	474 789	547 743	470 397
Taxeringsvärde	27 494 000	27 494 000	25 782 000	25 782 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	773	765	191	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	71,5	18,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 186	10 417	10 471	10 524
Skuldsättning per kvm	4 272	8 638	8 683	8 727
Sparande per kvm	neg	27	66	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	43	28	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	150	145	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	74	60	48
Energikostnad per kvm	123	270	233	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	1,47	1,49	1,87
Räntekänslighet	13,18	13,61	54,73	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Uppllysning vid förlust

P.g.a. ökade driftskostnader och en oväntad vattenläcka blev årets resultat negativt.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	16 578 938	-	644 375	17 223 313
Upplåtelseavgifter	5 566	-	1 535 625	1 541 191
Fond, yttre underhåll	474 789	-	169 833	644 622
Balanserat resultat	-5 217 136	-118 772	-169 833	-5 505 741
Årets resultat	-118 772	118 772	-421 492	-421 492
<b>Eget kapital</b>	<b>11 723 385</b>	<b>0</b>	<b>1 758 508</b>	<b>13 481 894</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 505 741
Årets resultat	-421 492
<b>Totalt</b>	<b>-5 927 232</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 080
Att från yttre fond i anspråk ta	-191 177
Balanseras i ny räkning	-5 906 135
	<b>-5 927 232</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 017 843	1 003 689
Övriga rörelseintäkter	3	10 968	4 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 028 811</b>	<b>1 008 338</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-960 294	-661 769
Övriga externa kostnader	9	-156 661	-156 795
Personalkostnader	10	-34 692	-15 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 420	-149 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 305 067</b>	<b>-983 228</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-276 256</b>	<b>25 111</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 268	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-151 504	-144 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 236</b>	<b>-143 883</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-421 492</b>	<b>-118 772</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-421 492</b>	<b>-118 772</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	21 148 502	21 292 706
Maskiner och inventarier	13	77 582	86 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 226 084</b>	<b>21 379 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 226 084</b>	<b>21 379 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 670	2 519
Övriga fordringar	14	5 848	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 705	41 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 223</b>	<b>50 191</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 428 681	446 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 428 681</b>	<b>446 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 518 904</b>	<b>496 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 744 988</b>	<b>21 876 458</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 764 504	16 584 504
Fond för yttre underhåll		644 622	474 789
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 409 126</b>	<b>17 059 293</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 505 741	-5 217 136
Årets resultat		-421 492	-118 772
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 927 232</b>	<b>-5 335 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 481 894</b>	<b>11 723 385</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 292 025	8 613 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 292 025</b>	<b>8 613 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 670 179	1 199 164
Leverantörsskulder		71 463	120 524
Skatteskulder		6 674	4 423
Övriga kortfristiga skulder		31 617	23 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	191 136	192 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 971 069</b>	<b>1 539 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 744 988</b>	<b>21 876 458</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-276 256</b>	<b>25 111</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	153 420	149 580
	<b>-122 836</b>	<b>174 691</b>
Erhållen ränta	6 268	249
Erlagd ränta	-146 046	-144 635
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-262 614</b>	<b>30 305</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 032	12 597
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 813	65 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-347 459</b>	<b>108 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-92 174
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-92 174</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 180 000	0
Upptagna lån	200 000	0
Amortering av lån	-50 624	-50 624
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 329 376</b>	<b>-50 624</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 981 917</b>	<b>-34 290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>446 763</b>	<b>481 053</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 428 681</b>	<b>446 763</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Godhemsstjärnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	102 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	753 414	720 912
Hysesintäkter, bostäder	116 080	145 368
Hysesintäkter, lokaler	81 196	71 167
Hysesintäkter, p-platser	59 400	59 400
Övriga intäkter	7 753	6 842
<b>Summa</b>	<b>1 017 843</b>	<b>1 003 689</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 451	4 649
Elprisstöd	7 517	0
<b>Summa</b>	<b>10 968</b>	<b>4 649</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	61 732	59 778
Städning	43 115	29 966
Besiktning och service	1 250	20 875
Trädgårdsarbete	9 125	16 846
Snöskottning	11 099	6 311
Övrigt	53 063	4 250
<b>Summa</b>	<b>179 384</b>	<b>138 026</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	109 928	0
Bostäder	10 350	0
Trapphus/port/entr	0	64 400
Dörrar och lås/porttele	8 699	0
VA	0	14 099
Ventilation	17 451	0
<b>Summa</b>	<b>146 428</b>	<b>78 499</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	191 177	0
<b>Summa</b>	<b>191 177</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32 277	48 388
Gaturenållning	0	3 324
Uppvårmning	173 102	170 070
Vatten	81 835	84 529
Sophåmtning	37 082	36 793
<b>Summa</b>	<b>324 296</b>	<b>343 104</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsåkringar	34 198	31 566
Bredband/Kabeltv	44 913	32 216
Fastighetsskatt	39 898	38 358
<b>Summa</b>	<b>119 009</b>	<b>102 140</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 275	2 552
Juridiska kostnader	5 063	32 191
Övriga förvaltningskostnader	9 134	23 589
Revisionsarvoden	17 269	19 676
Ekonomisk förvaltning	57 116	52 278
Konsultkostnader	61 040	23 625
Bankkostnader	4 764	2 884
<b>Summa</b>	<b>156 661</b>	<b>156 795</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 400	11 000
Sociala avgifter	8 292	4 084
<b>Summa</b>	<b>34 692</b>	<b>15 084</b>

#### NOT 11, RÅNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Råntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151 384	144 132
Övriga råntekostnader	120	0
<b>Summa</b>	<b>151 504</b>	<b>144 132</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 640 680	22 640 680
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 640 680</b>	<b>22 640 680</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 347 974	-1 203 770
Årets avskrivning	-144 204	-144 204
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 492 178</b>	<b>-1 347 974</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 148 502</b>	<b>21 292 706</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 502 989</i>	<i>8 502 989</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 015 000	12 015 000
Taxeringsvärde mark	15 479 000	15 479 000
<b>Summa</b>	<b>27 494 000</b>	<b>27 494 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	92 174	0
Inköp	0	92 174
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 174</b>	<b>92 174</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 376	0
Avskrivningar	-9 216	-5 376
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 592</b>	<b>-5 376</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 582</b>	<b>86 798</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 848	5 744
<b>Summa</b>	<b>5 848</b>	<b>5 744</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 707	10 273
Försäkringspremier	18 069	16 132
Förvaltning	15 929	15 523
<b>Summa</b>	<b>53 705</b>	<b>41 928</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,35 %	1 119 000	1 131 000
Stadshypotek	2028-12-01	4,29 %	1 148 540	1 160 632
Stadshypotek	2025-01-30	1,35 %	1 095 000	1 107 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,30 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,70 %	2 419 555	2 419 555
Stadshypotek	2025-01-30	1,35 %	1 326 109	1 340 641
Stadshypotek	2026-01-30	1,30 %	1 454 000	1 454 000
Stadshypotek	2024-01-19	4,94 %	200 000	
<b>Summa</b>			<b>9 962 204</b>	<b>9 812 828</b>
Varav kortfristig del			2 670 179	1 199 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 709 084 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 134	3 131
El	4 470	8 165
Uppvärmning	23 141	25 069
Utgiftsräntor	18 540	13 082
Vatten	6 941	6 081
Löner	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
Förutbetalda avgifter/hyror	85 998	87 757
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>191 136</b>	<b>192 197</b>



## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

10 142 000

2022-12-31

10 142 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift från och med februari 2024 med 8% på grund av ökade omkostnader och räntekostnader.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Ellen Järborg  
Styrelseledamot

---

Erna Viscovi  
Styrelseledamot

---

Sebastian Prince  
Ordförande

---

Silvia Kohnic  
Styrelseledamot

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

---

Mikael Thorell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.07.2024 16:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.07.2024 11:45

DOCUMENT ID:

Sk0Nr4KDC

ENVELOPE ID:

S16NBEKDR-Sk0Nr4KDC

DOCUMENT NAME:

Brf Godhemsstjärnan, 769620-7310 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLEN JÄRBORG ellen@jarborg.com	Signed Authenticated	08.07.2024 13:47 08.07.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/25) IP: 185.47.192.242
2. ERIC SEBASTIAN PRINCE sebastianprince90@gmail.com	Signed Authenticated	08.07.2024 13:54 08.07.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/15) IP: 212.247.80.30
3. Erna Viscovi ernatrokic1@gmail.com	Signed Authenticated	08.07.2024 18:31 08.07.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/28) IP: 188.148.199.206
4. SILVIA KOHNIC silvia.kohnic@hotmail.com	Signed Authenticated	10.07.2024 16:45 10.07.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/27) IP: 188.148.205.96
5. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	10.07.2024 16:47 10.07.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

\* 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 Godhemsstjärnan, org.nr 769620-7310.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Godhemsstjärnan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 på fel.

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.

### Revisorans ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

---

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  SYGJBHNKWR-HyZrBNKPC

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## 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 Godhemsstjärnan för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

AVSAKNAD HUVUDMAN

### 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

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.07.2024 16:51

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.07.2024 11:45

DOCUMENT ID:  
HyZrBNKPC

ENVELOPE ID:  
SyGJBHMKwR-HyZrBNKPC

DOCUMENT NAME:  
Rev ber Godhemsstja?rnan 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	10.07.2024 16:51 10.07.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

\* 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