



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Stjärnbilden



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Stjärnbilden**

Org.nr. 757200-9111

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Stjärnbilden i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger 3 fastigheter med upplåtna tomträtter. Tomträttsavtalen gäller i 20 år.

Förfallodagarna på tomträtterna är:

Fastighet Biskopsgården 55:8, förfallodag 2038-05-19

Fastighet Biskopsgården 55:16, förfallodag 2038-09-22

Fastighet Biskopsgården 55:17, förfallodag 2038-09-22

Sammanlagt har fastigheterna 192 st lägenheter. Föreningen äger lägenhet 119 (expeditionen).

Totala lägenhetsytan är 11 804 kvm.

Fastigheterna saknar lokaler för uthyrning. Marken disponeras med tomträtt. Till föreningen hör 154 parkeringsplatser varav 60 under däck.

Fastigheterna har adresserna Molnvädersgatan 20-32. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

1 rok 17 st

2 rok 58 st

3 rok 82 st

4 rok 35 st

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Vid årets budgetförhandling för 2019/2020 beslöts att höja avgiften för räkenskapsåret med 3 %, vilket innebär att kvadratmeterkostnaden blir i genomsnitt SEK 700,00.
Ingen ökning för parkeringsplatserna.

Tomträttsavgälden höjdes för Molnvädersgatan 20-26 från och med 2018-09-23 från SEK 97 400 till SEK 209 248 per år i 20 år framöver.
I samråd med HSB Göteborg har vi överklagat detta men fick avslag av Tingsrätten.

Tomträttsavgälden höjdes även för Molnvädersgatan 28-32 från och med 2018-09-23.
Från SEK 85 500 till SEK 182 248 per år i 20 år framöver.

Under året har vi bytt låssystem i alla våra allmänna utrymmen.
Anbudsfrågor skickades till SafeTeam, Låssmed Sven Alexandersson AB och Låsinväst Svenska AB.

Beställningen gick till Låsinväst Svenska AB för bästa totalanbud. Totalentreprenaden godkändes 2018-11-13. Garantitid 5 år.
Det nya systemet heter Iloc, ett dynamiskt och säkert system med programmerbara nycklar och elektroniska cylindrar. Våra medlemmar har även möjlighet att köpa de nya cylindrarna.
Anbudssumma var SEK 517 812. Slutsumma för arbetet är SEK 543 239 för föreningen.

Vi har även bytt ut våra porttelefoner. Anbudsfråga skickades till AT Installation, Electrocentralen, SafeTeam och Låssmed Sven Alexandersson AB.

Beställningen gick till Electrocentralen för bästa totalanbud och leveranstid.
Totalentreprenaden godkändes 2018-12-21. Garantitid 5 år.
Det nya systemet heter SkyLink.
Anbudssumman var SEK 392 500. Slutsumman för arbetet blev SEK 431 680.

Vi har haft 2 extrastämmor, 2019-04-02 och 2019-04-16, för att besluta om att anta de nya stadgarna för föreningen, Normalstadgar 2011 för HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR VERSION 5 som gäller från september 2018.
Föreningsstämman röstade enhälligt för att anta de nya stadgarna vid båda extrastämmorna.

Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal för fiber från Telia för bredband, Tv och telefoni som kommer att träda i kraft förhoppningsvis i början av år 2020.

ÖVRIGT

Föreningen firade 60 års jubileum 2019. Detta firades med en resa till Thorskogs Slott fredag den 24 maj 2019 inklusive 3 rätters middag. 37 medlemmar var med på resan.

Styrelsen genomför varje månad en brandsyn och tar bort saker som felaktigt ställs i trapphus och källargångar. Protokoll upprättas och arkiveras hos NBPC.

Därmed inte sagt att det är OK att göra sig av med sitt skräp i våra allmänna utrymmen. Det finns Återvinningscentraler för detta där alla hushåll har rätt att lämna gods gratis 6 gånger per år.



Vid årsskiftet anställdes Marie-Christine (Titti) Englund som Förtroendeman för föreningen.

Vi har startat en Facebooksida för vår förening. Adress HSB Brf Stjärnbilden-Göteborg. Även Hemsidan har kommit igång, <https://www.egrannar.se/brfstjarnbilden>.

Delar av styrelsen var på miljöutbildning hos Ekocentrum, Göteborg i februari 2019.

Container hade vi i oktober 2018 och mars 2019.

Föreningen har sökt, och fått, nytt bygglov för inglasning av balkongerna. Tidigare bygglov gick ut 2019-06-16. Kostnad SEK 56 790. I denna kostnad ingår även kontrollansvarig.

Under räkenskapsåret var det 7 medlemmar som beställde inglasning av sina balkonger. Totalt är det nu 71 lägenheter som har inglasad balkong.

Styrelsen hade en arbetsdag i mars på St Jörgens Park där vi bland annat gick igenom de nya stadgarna och HSB Koden.

Ett antal reparationer har gjorts. Den totala kostnaden på dessa uppgår till SEK 199 413.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Takten i att underhålla våra fastigheter har under de senaste åren varit hög då fastigheterna har många år på nacken. Även under kommande år räknar vi med att genomföra de underhåll som finns behov av för att bibehålla fastigheterna i ett bra skick och för att de ska fungera acceptabelt. Detta för att vara eftertraktade och med ett bra värde för medlemmarna vid försäljning. *m*

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-26.

Antalet närvarande röstberättigade medlemmar fastställdes till 42 st. och 2 fullmakter. Totalt var 50 personer närvarande.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 244 medlemmar.

Vi har fått 21 nya medlemmar under året och 17 lägenheter har överlåtits.

Under året har 14 vvs/el besiktningar utförts.

Styrelse

Laila Berntsson	Ordförande, tf förtroendeman t o m 2018-12-31
Gudrun Broman	Sekreterare, ekonomiansvarig
Adao Ribeiro	Ledamot, teknisk förvaltning, brandskydd, miljö
Hans Liljekrantz	Ledamot, teknisk förvaltning, brandskydd, miljö
Gunilla Wallgren	Ledamot, fakturahantering, studie och fritidsombud
Emilija Koloska Veljanoski	Ledamot
Nina Trygg	Ledamot utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid stämman är Gudrun Broman och Adao Ribeiro.

Styrelsen har haft 14 st protokollförda möten, varav 2 st extrastämmor.

Styrelsen arbetar i enlighet med HSB:s kod för bostadsrättsföreningar.

Firmatecknare till WEB fakturasystemet har varit Gudrun Broman och Gunilla Wallgren.

Firmatecknare har varit Laila Berntsson, Gudrun Broman, Gunilla Wallgren och Adao Ribeiro, två i förening. Övriga styrelseledamöter träder in vid ordinarie firmatecknares frånvaro, dock måste en av de ordinarie firmatecknarna närvara.

Revisorer och revisorssuppleant

Revisor har varit Richard Lundgren med Göran Nyman som suppleant.

HSB utser också en revisor, de utför revisionen gemensamt.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Laila Berntsson med Adao Ribeiro som suppleant.

Valberedning

Natalie Warnerfeldt och Pia Parkkinen har varit valberedning med Natalie Warnerfeldt som sammankallande. 

NBPC

Föreningens representant har varit Laila Berntsson med Hans Liljekrantz som suppleant.

Förtroendeman

Marie-Christine Englund har varit arvodesanställd förtroendeman från och med 2019-01-01 och ansvarat för de administrativa uppgifterna på vår expedition med hjälp av Laila Berntsson. Övriga uppgifter fördelas inom styrelsen. Ersättning för dessa uppgifter utgår med timarvode som beslutas på årsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	8 648	8 652	7 772	7 521	6 825
Resultat efter finansiella poster	976	926	768	-5139	-1956
Balansomslutning	38 849	37 582	42 001	21 692	22 589
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	681	681	669	597	597
Underhållsfond	3 217	1 460	0	4 259	6 016
Soliditet i %	6%	3%	1%	-2%	21%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	747 392			747 392
Fond för yttre underhåll	1 459 671	291 988	1 465 152	3 216 811
S:a bundet eget kapital	2 207 063	291 988	1 465 152	3 964 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 943 107	634 217	-1 465 152	-2 774 042
Årets resultat	926 205	-926 205	975 628	975 628
S:a ansamlad vinst	-1 016 902	-291 988	-489 524	-1 798 414
S:a eget kapital	1 190 161	0	975 628	2 165 789

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 250 000 kr samt disposition ur med 784 848 kr

m

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 774 042
Årets resultat	<u>975 628</u>
	-1 798 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 1 798 414
---------------------	-------------

ms



Org Nr: 757200-9111

Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 648 264	8 652 166
Övriga rörelseintäkter	Not 2	101 699	327 357
Summa rörelseintäkter		8 749 964	8 979 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 898 444	-4 110 536
Underhållskostnader	Not 4	-784 848	-1 808 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 977	-312 085
Personalkostnader	Not 6	-380 742	-415 135
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-755 449	-813 676
Summa rörelsekostnader		-7 253 460	-7 459 444
Rörelseresultat		1 496 504	1 520 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	289	3 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-521 165	-597 707
Summa finansiella poster		-520 876	-593 874
Årets resultat		975 628	926 205

13

**Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 24 740 056 25 452 337

Inventarier

Not 12 388 512 0

25 128 568 25 452 337

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 600 600

600 600

Summa anläggningstillgångar

25 129 168 25 452 937**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 8 878 16 043

Övriga fordringar

Not 15 12 420 593 11 473 546

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 038 342 482 797

13 467 813 11 972 386

Kassa och bank

251 779 156 788

Summa omsättningstillgångar

13 719 592 12 129 174**Summa tillgångar****38 848 760 37 582 111**

m

**Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

747 392

747 392

Underhållsfond

3 216 811

1 459 671

3 964 203

2 207 063

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 774 042

-1 943 107

Årets resultat

975 628

926 205

-1 798 414

-1 016 902

Summa eget kapital

2 165 789**1 190 161****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

32 950 938

33 231 318

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

280 380

280 380

Leverantörsskulder

969 042

148 046

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

1 508 879

1 669 035

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

973 732

1 063 172

3 732 033

3 160 633

Summa skulder

36 682 971**36 391 951****Summa Eget kapital och skulder****38 848 760****37 582 111**



Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,06%
Inventarier	20,00%
Fönster	2,50%
Markanläggning	10,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året, förutom en förtroendeman 



Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 037 968	8 037 968
	Hyrer	546 600	559 728
	Elintäkter	0	0
	Vattenintäkter	0	0
	Övriga intäkter	63 696	54 470
		8 648 264	8 652 166
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	101 699	327 357
	<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	14 145	0
	<i>Tidigare felaktig avsättning inre fond</i>	0	266 763
	<i>Inbetalning bygglovsansökningar balkonginglasning</i>	0	17 000
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 337 900	1 211 117
	Reparationer	742 652	320 145
	El	246 494	248 163
	Uppvärmning	1 040 840	1 021 523
	Vatten	315 582	318 276
	Sophämtning	134 268	138 354
	Övriga avgifter	149 788	141 438
	Förvaltningsarvoden	286 151	260 367
	Tomträttsavgäld	366 020	193 919
	Övriga driftskostnader	278 748	257 233
		4 898 444	4 110 536
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	266 287	266 287
	El och tele	0	253 293
	Byggnad utvändigt	518 561	247 921
	Markytor	0	1 040 511
		784 848	1 808 012
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	256 704	232 960
	Medlemsavgifter	63 600	63 600
	Övriga externa kostnader	113 673	15 525
		433 977	312 085
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	123 131	142 958
	Revisorsarvode	13 158	13 158
	Löner och andra ersättningar	121 619	100 141
	Förtroendemannaarvode	50 882	81 592
	Sociala kostnader	65 811	75 661
	Kurser och konferenser	6 142	1 625
		380 742	415 135
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	712 281	727 308
	Markanläggningar	0	86 368
	Inventarier	43 168	0
		755 449	813 676
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	289	3 833
		289	3 833
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	520 405	596 647
	Övriga finansiella kostnader	760	1 060
		521 165	597 707
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	975 628	926 205
	Förslag till avsättning underhållsfond	-2 250 000	-2 100 000
	Förslag till disposition underhållsfond	784 848	1 808 012
	Resultat efter underhållspåverkan	-489 524	634 217

m



Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 786 492	42 786 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 786 492	42 786 492
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 334 155	-16 606 847
Årets avskrivningar	-712 281	-727 308
Utgående avskrivningar	-18 046 436	-17 334 155
Bokfört värde byggnader	24 740 056	25 452 337
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	872 104	872 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 104	872 104
Ingående ackumulerade avskrivningar	-872 104	-785 736
Årets avskrivningar	0	-86 368
Utgående avskrivningar	-872 104	-872 104
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	24 740 056	25 452 337
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:8, 55:16, 55:17		
Byggnad - bostäder	71 400 000	55 600 000
	71 400 000	55 600 000
Mark - bostäder	31 800 000	23 200 000
	31 800 000	23 200 000
Taxeringsvärde totalt	103 200 000	78 800 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 472	88 472
Årets investeringar	431 680	0
Årets utrangering	-88 472	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 680	88 472
Ingående avskrivningar	-88 472	-88 472
Årets avskrivningar	-43 168	0
Årets utrangering	88 472	
Utgående avskrivningar	-43 168	-88 472
Bokfört värde	388 513	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
	600	600



Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		8 878	16 043		
		8 878	16 043		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		6 692 396	5 504 896		
Skattefordringar		1 566	352 196		
Skattekonto		931 478	536 741		
Fordran P-däck NBPC		4 793 153	5 059 440		
Övrigt		2 000	20 273		
		12 420 593	11 473 546		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 038 342	231 603		
Fordran NBPC		0	251 194		
		1 038 342	482 797		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32721427	1,95%	2020-10-28	2 067 026	60 380
SE-Banken Bolån	34049564	1,61%	2022-10-28	2 070 000	120 000
Stadshypotek	334276	1,35%	2021-10-30	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856881244	2,50%	2025-10-24	4 650 000	100 000
Swedbank Hypotek	2857798603	1,26%	2021-06-23	4 444 292	0
				33 231 318	280 380
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 950 938
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 829 418
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				39 868 000	39 868 000
Varav frigjorda				433 000	433 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				280 380	280 380
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				13 627	11 564
Inre fond				1 386 976	1 590 901
Övriga kortfristiga skulder				108 276	66 570
				1 508 879	1 669 035



Org Nr: 757200-9111

Hsbs Brf Stjärnbilden i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	67 298	67 593
Ovriga upplupna kostnader	135 070	269 255
Förutbetalda hyror och avgifter	711 129	726 324
Avräkning NBPC	60 235	0
	973 732	1 063 172

Göteborg 23/10 2019

Adao da Cruz Ribeiro
Adao Da Cruz Ribeiro

Emilija Koloska Veljanoski
Emilija Koloska Veljanoski

Gudrun Broman
Gudrun Broman

Gunilla Wallgren

Hans Liljekrantz
Hans Liljekrantz

Laila Berntsson
Laila Berntsson

Nina Trygg
Nina Trygg

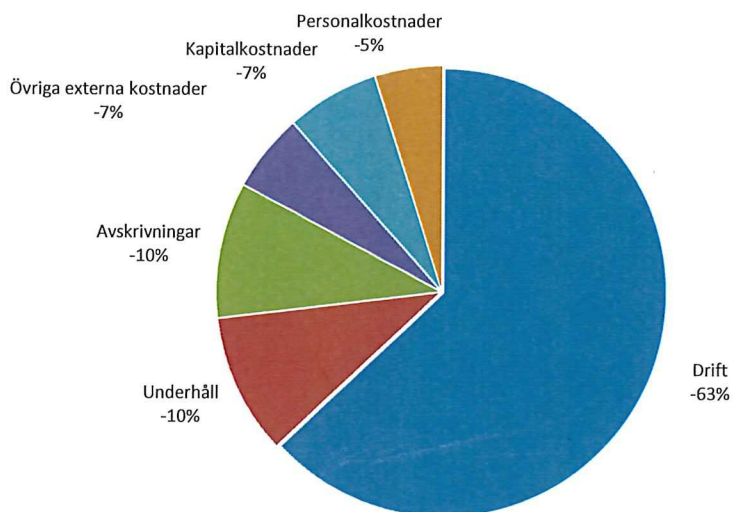
Vår revisionsberättelse har 19-10-30 avgivits beträffande denna årsredovisning

Richard Lundgren
Richard Lundgren
Av föreningen vald revisor

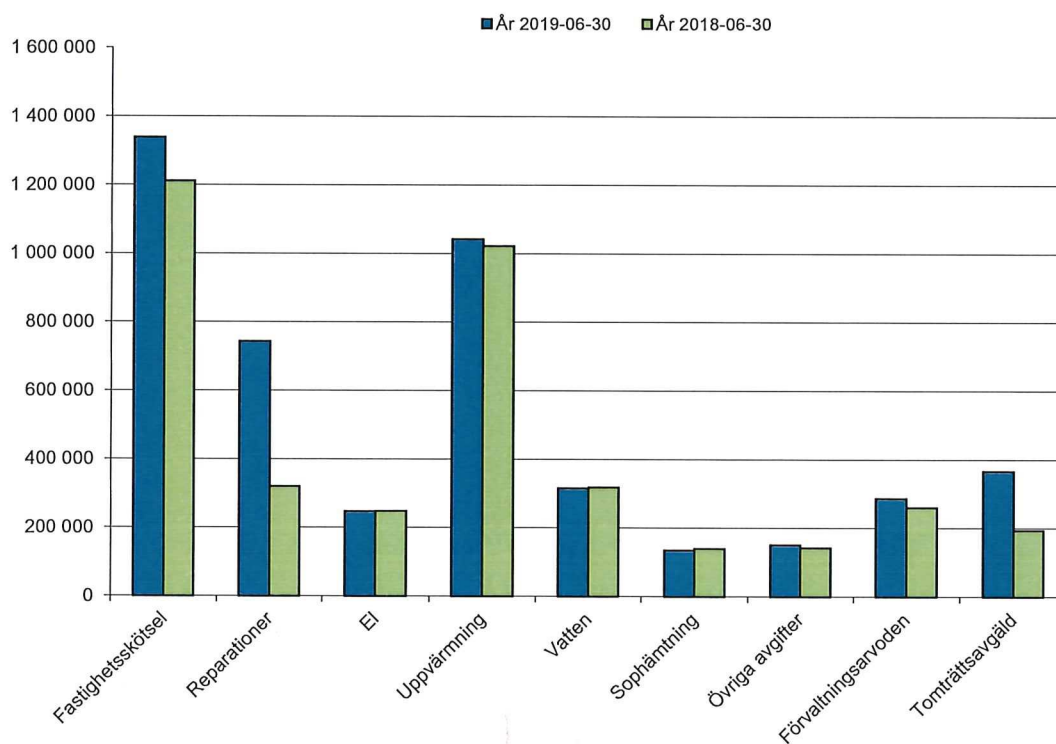
Susanne Andersson
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 på fel, 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 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, 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.

m

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stjärnbilden i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 30/10 2019

Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Rickard Lundgren
Av föreningen vald revisor

MÅL OCH VISIONER

Att genom successiv anpassning till framtida krav åtgärda fastigheterna så att boendet, sett över tiden, har god kvalitet. Avgiftsuttag och avsättning till fonder skall ske med sådan kontinuitet att medlemmarna, vid varje tillfälle under fastigheternas livscykel, får stå för i stort sett liknande kostnader. Detta kräver en god långtidsplanering och vi arbetar utifrån vår underhållsplan.

Vi är måna om att samfälligheten, tillsammans med sex andra föreningar, här kallad NBPC (Norra Biskopsgårdens Panncentral), vidmakthålls och utvecklas som ett samordnande organ för gemensamma frågor vad beträffar fastighetsskötsel, markskötsel, värmedistribution, samordning av inköp, avtal med entreprenörer samt studie och fritidsverksamhet mm.

Under mottot ”du skall inte bara bo – du skall trivas” arbetar styrelsen med frågor, kanske i det lilla perspektivet, men som sammantaget ändå bidrar till att göra boendet trivsamt.

DET GODA BOENDET

Varje förening har utsett ett fritidsombud som tillsammans med samordnare på NBPC regelbundet träffas för att planera och genomföra fritidsaktiviteter för områdets medlemmar. Gunilla Wallgren är Brf Stjärnbildens ombud.

8 st planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret:

Bussresa, Bohusrally i september

Trivselkvällar med underhållning såsom; Smépojarna, Gåke-trubadur, Matroserna, Lilla Bandet, Visgruppen Kal, Johan Frendberg

Musikquiz vid två tillfällen i oktober och februari

Föredrag; John Thulin om fåglar, Seppo Rapinoja om Thailand

Bussresa till Ullared har anordnats i december och maj

Lunchteater på Stadsteatern, en föreställning i mars

Pubkväll i lokalen i november och april, gästerna bjöds på musik med tilltugg. Egen dryck, med eller utan promille, fick man ta med sig själv.
Anders Björk stod för musiken.

Genomsnittet för besökare på aktiviteterna ligger på ca 55 personer.

Fritidsombuden tar tacksamt emot tips på olika typer av aktiviteter, det kan vara musikartister, bildvisning, föredrag mm.

NBPC, som är miljöcertifierade, ansvarar för att kemikalier som används i både inom- och utomhusbruk är miljövänliga. Detta gäller även drivmedel för motorredskap.

Miljöansvarig i styrelsen är Adao Ribeiro.