

Årsredovisning

för

Brf Skogssjärnan i Hässelby

769629-0894

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Skogssjärnan i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 november 2014. Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2014.

Föreningen har sitt säte i Hässelby.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen stadgar

Föreningen gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus med 127 bostadsrätter. Byggnaderna färdigställdes under år 2018. Byggnadernas totala yta, bostadsyta (BOA) är 7.187 kvm. Föreningen innehar 81 garageplatser, som är belägna i källarna.

Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
48 st	2 rum och kök
63 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 11 april 2018. Garantitiden är fem år och löper därmed till den 11 april 2023.

Förvaltning

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal

Entré mattor	Carpeting AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Parkeringsövervakning	Apcoa

Fastighetsskötsel	Sweax AB
Lokalvård	Sweax AB
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB

Styrelse

Styrelsen har efter årsstämma den 29 september 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Kim Eline Bjerke, ordförande
Ann Bodin
Christos Christoforidis
Mattias Demirci
Camila Lopez

Suppleant Juha Kristian Metsäranta
Deisam Sulayman

Valberedning

Vivekananda Lanka sammankallande

Revisorer

Byråvald revisor Grant Thornton, huvudansvarig Clas Niklasson auktoriserad revisor

Yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan därefter i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Styrelsen har genom Sweax teknisk förvaltning under året upprättat en underhållsplan. Underhållsplanen kommer årligen att revideras.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket den 26 juni 2017.

Årsavgifter

I enlighet med vad som sägs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal samt efter förbrukning och även med lika belopp per lägenhet för TV/Internet/Telefoni. Efter antagen budget för år 2021 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% fr o m 210101.

Skatter och avgifter

Statlig fastighetsskatt för garage och lokaler utgår för närvarande med 1% på taxeringsvärdet från och med år 1.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 122 833. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 742 362. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 168 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 173 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 315	6 048	2 919	0
Resultat efter finansiella poster	123	-304	-1 459	0
Soliditet (%)	73,4	73,1	72,4	20,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	294 393 375	456 592		-248 141	294 601 826
Medlemsinsatser				248 141	248 141
Disposition av föregående års resultat:			-2 115 509		-2 115 509
Avsättning till yttre underhållsfond		300 000	-300 000		0
Uttag ur yttre underhållsfond		-54 213	54 213		0
Årets resultat				122 833	122 833
Belopp vid årets utgång	294 393 375	702 379	-2 361 296	122 833	292 857 291

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 361 296
årets vinst	122 833
	-2 238 463
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 238 463
	-2 238 463

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 314 884	6 047 647
Övriga rörelseintäkter		8 918	4 892
Summa rörelseintäkter		6 323 802	6 052 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 266 747	-2 438 443
Övriga externa kostnader		-65 025	-84 816
Personalkostnader	4	-105 131	-82 615
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-2 441 004	-2 441 005
Summa rörelsekostnader		-4 877 907	-5 046 879
Rörelseresultat		1 445 895	1 005 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 599	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328 661	-1 310 002
Summa finansiella poster		-1 323 062	-1 309 801
Resultat efter finansiella poster		122 833	-304 141
Resultat före skatt		122 833	-304 141
Skatter			
Skattejustering f g års fastighetsskatt		0	56 000
Årets resultat		122 833	-248 141

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	394 504 447	396 945 451
Summa materiella anläggningstillgångar		394 504 447	396 945 451
Summa anläggningstillgångar		394 504 447	396 945 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 098 232	1 077 377
Övriga fordringar		263	388 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	100 898	117 526
Summa kortfristiga fordringar		1 199 393	1 583 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 178 659	2 036 899
Summa kassa och bank		3 178 659	2 036 899
Summa omsättningstillgångar		4 378 052	3 620 202
SUMMA TILLGÅNGAR		398 882 499	400 565 653

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 393 375	294 393 375
Fond för yttre underhåll		702 379	456 592
Summa bundet eget kapital		295 095 754	294 849 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 361 296	-1 867 369
Årets resultat		122 833	-248 141
Summa fritt eget kapital		-2 238 463	-2 115 509
Summa eget kapital		292 857 291	292 734 458
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	53 767 044	103 785 000
Summa långfristiga skulder		53 767 044	103 785 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	50 017 956	1 500 000
Förskott från kunder		7 933	4 685
Leverantörsskulder		193 703	204 519
Skatteskulder		112 560	444 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 926 011	1 892 311
Summa kortfristiga skulder		52 258 164	4 046 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 882 499	400 565 653

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 389 896	5 280 326
Hyror garage och parkeringsplatser	808 804	763 001
Övriga intäkter boende	116 185	4 319
	6 314 885	6 047 646

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	179 586	219 042
Fjärrvärme	644 744	707 796
Sopor	61 388	70 231
Vatten	216 257	152 008
Bredband	141 806	133 976
Förvaltning	653 684	792 776
Reparationer	169 354	232 596
Underhåll	54 213	0
Fastighetsförsäkringar	89 436	73 737
Fastighetskatt	56 280	56 280
	2 266 748	2 438 442

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Styrelsearvode		
Styrelsearvoden	79 996	62 863
Socialakostnader	25 135	19 752
Totala styrelsearvoden, sociala kostnader	105 131	82 615

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	293 037 768	293 037 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 037 768	293 037 768
Ingående avskrivningar	-4 882 010	-2 441 005
Årets avskrivningar	-2 441 005	-2 441 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 323 015	-4 882 010
Utgående redovisat värde	285 714 753	288 155 758
Taxeringsvärden byggnader	125 628 000	125 628 000
Taxeringsvärden mark	42 800 000	42 800 000
	168 428 000	168 428 000
Bokfört värde byggnader	285 714 753	288 155 758
Bokfört värde mark	108 789 693	108 789 693
	394 504 446	396 945 451

Mark avskrivs ej

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	67 077	67 077
Förutbetalda kostnader bredband	33 821	33 703
Förutbetalda förvaltarkostnader	0	16 746
	100 898	117 526

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år	53 767 044	6 000 000
Förfaller senare än fem år	0	97 785 000
	53 767 044	103 785 000

Not 8 Kortfristig del av långfristig skuld

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	50 017 956	1 500 000
	50 017 956	1 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	1 603 983	1 565 324
Upplupna kostnader el	17 931	10 601
Upplupna kostnader fjärrvärme	75 045	86 266
Upplupna kostnader vatten	34 412	32 836
Upplupna kostnader sopor	13 137	11 652
Upplupna kostnader förvaltning	0	49 476
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	54 213	32 153
Upplupna kostnadsräntor	26 795	25 316
Upplupna styrelsearvoden	47 500	32 504
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 925	10 213
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	23 070	20 970
	1 926 011	1 892 311

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	107 535 000	107 535 000
	107 535 000	107 535 000

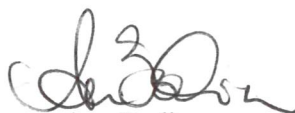
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 i värsta fall kan leda till negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen kan f.n. inte bedöma detta men följer aktivt utvecklingen av virusspridningen och kommer om så erfordras vidta lämpliga åtgärder för att begränsa negativa konsekvenser för föreningen.

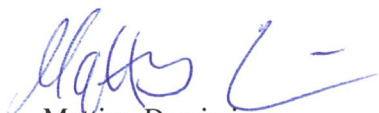
Hässelby 3 / 5 2021



Kim Eline Bjerke
Ordförande



Ann Bodin



Mattias Demirci

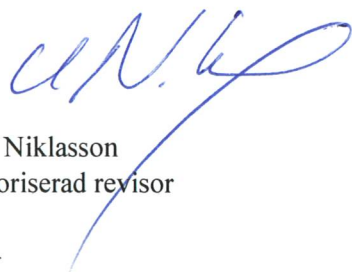


Christos Christoforidis



Camila Lopez

Min revisionsberättelse har lämnats 19 / 5 2021



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogstjärnan i Hässelby
Org.nr. 769629-0894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogstjärnan i Hässelby för år 2020.

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 2020 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.

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 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.

Revisorns 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Hässelby för år 2020 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 revisionsd 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 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.

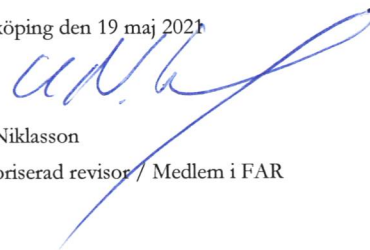
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Norrköping den 19 maj 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR