

Årsredovisning

för

Brf Skogssjärnan i Hässelby

769629-0894

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Skogssjärnan i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Styrelse

Styrelsen har efter årsstämma den 19 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gabriel Gourie, ordförande t o m 190923 avgår som ledamot därefter Ann Bodin Kim Eline Bjerke, ordförande fr o m 190923 Madelene Langvad Christos Christoforidis
Suppleant	Mattias Demirci Camilla Lopez

Valberedning

Vivekananda Lanka sammankallande

Revisorer

Ordinarie

Clas Niklasson, -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson, -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

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 2020 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% fr o m 200101.

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 -248 141. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 192 864. 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)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 048	2 919	0	0
Resultat efter finansiella poster	-304	-1 459	0	0
Soliditet (%)	73,1	72,4	20,9	100,0

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	156 592	0	-1 567 369	292 982 598
Disposition av föregående års resultat:			-1 567 369	1 567 369	0
Avsättning yttre underhåll		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-248 141	-248 141
Belopp vid årets utgång	294 393 375	456 592	-1 867 369	-248 141	292 734 457

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 867 369
årets förlust	-248 141
	-2 115 510
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 115 510
	-2 115 510

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 047 647	2 918 763
Övriga rörelseintäkter		4 892	0
Summa rörelseintäkter		6 052 539	2 918 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 438 443	-1 212 052
Övriga externa kostnader		-84 816	-41 128
Personalkostnader	4	-82 615	-42 711
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-2 441 005	-2 441 005
Summa rörelsekostnader		-5 046 879	-3 736 896
Rörelseresultat		1 005 660	-818 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 310 002	-640 492
Summa finansiella poster		-1 309 801	-640 492
Resultat efter finansiella poster		-304 141	-1 458 625
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-108 744
Summa bokslutsdispositioner		0	-108 744
Resultat före skatt		-304 141	-1 567 369
Skatter			
Skattejustering f g års fastighetsskatt		56 000	0
Årets resultat		-248 141	-1 567 369

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	396 945 451	399 386 456
Summa materiella anläggningstillgångar		396 945 451	399 386 456
Summa anläggningstillgångar		396 945 451	399 386 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 077 377	1 125 596
Övriga fordringar		388 400	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	117 526	117 038
Summa kortfristiga fordringar		1 583 303	1 242 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 036 899	3 803 210
Summa kassa och bank		2 036 899	3 803 210
Summa omsättningstillgångar		3 620 202	5 045 844
SUMMA TILLGÅNGAR		400 565 653	404 432 300

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

294 393 375

294 393 375

Fond för yttre underhåll

456 592

156 592

Summa bundet eget kapital

294 849 967

294 549 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 867 369

0

Årets resultat

-248 141

-1 567 369

Summa fritt eget kapital

-2 115 509

-1 567 369

Summa eget kapital

292 734 458

292 982 598

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

103 785 000

105 285 000

Summa långfristiga skulder

103 785 000

105 285 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 500 000

1 500 000

Förskott från kunder

4 685

15 434

Leverantörsskulder

204 519

2 419 285

Skatteskulder

444 680

56 000

Övriga skulder

0

249 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 892 311

1 924 482

Summa kortfristiga skulder

4 046 195

6 164 702

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

400 565 653

404 432 300

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 280 326	2 487 235
Hyror garage och parkeringsplatser	763 001	323 317
Övriga intäkter boende	4 319	108 211
	6 047 646	2 918 763

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	219 043	113 942
Fjärrvärme	707 796	345 775
Sopor	70 231	47 663
Vatten	152 008	145 000
Bredband	133 976	68 571
Förvaltning	792 776	373 393
Reparationer	232 596	19 686
Fastighetsförsäkring	73 737	42 022
Fastighetsskatt	56 280	56 000
	2 438 443	1 212 052

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Styrelsearvode		
Upplupna styrelsearvoden	62 863	32 500
Upplupna socialakostnader	19 752	10 211
Totala styrelsearvoden, sociala kostnader	82 615	42 711

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	293 037 768	0
Årets nybyggnad	0	293 037 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 037 768	293 037 768
Ingående avskrivningar	-2 441 005	0
Årets avskrivningar	-2 441 005	-2 441 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 882 010	-2 441 005
Utgående redovisat värde	288 155 758	290 596 763

Taxeringsvärden byggnader	125 628 000	
Taxeringsvärden mark	42 800 000	
	168 428 000	
Bokfört värde byggnader	288 155 758	290 596 763
Bokfört värde mark	108 789 693	108 789 693
	396 945 451	399 386 456

Mark avskrivs ej

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	67 077	51 378
Förutbetalda kostnader bredband	33 703	33 785
Förutbetalda förvaltarkostnader	16 746	31 875
	117 526	117 038

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år	6 000 000	6 000 000
Förfaller senare än fem år	97 785 000	99 285 000
	103 785 000	105 285 000

Not 8 Kortfristig del av långfristig skuld

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	1 565 324	1 492 177
Upplupna kostnader el	10 601	27 345
Upplupna kostnader fjärrvärme	86 266	98 848
Upplupna kostnader vatten	32 836	145 000
Upplupna kostnader sopor	11 652	13 779
Upplupna övriga kostnader förvaltning	49 476	62 979
Upplupna styrelsearvoden	32 504	45 519
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna övriga kostnader	88 652	23 835
	1 892 311	1 924 482

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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 29 / 4 2020



Kim Eline Bjerke
Ordförande



Ann Bodin



Madelene Langvad



Christos Christoforidis

Min revisionsberättelse har lämnats 19 / 5 2020



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Hässelby för år 2019.

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 2019 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 2019 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2020

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR