

Årsredovisning
för
Brf Skogssjärnan i Hässelby
769629-0894

Räkenskapsåret
2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Skogssjärnan i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Hässelby.

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 markens 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.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens 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. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

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 Länsförsäkringar. 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 extra föreningsstämma den 6 november 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gabriel Gourie, ordförande
	Ann Bodin
	Kim Eline Bjerke
	Madelene Langvad
	Christos Christoforidis
Suppleant	Mohammed Mogadasie

Valberedning

Camila Lopez	sammankallande
Kim Eline Bjerke	

Revisorer

Vid ordinarie årsstämma den 19 juni 2018 valdes,

Ordinarie

Clas Niklasson, -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson, -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

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.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har upptagit lån i Stadshypotek AB. Den 31 december 2018, fördelar sig lånen på följande vis,

	Låneskuld	Aktuell ränta	Bundet till	Amortering
Lån 1	26.133.522 kr	1,10%	210601	1.500.000 kr
Lån 2	26.883.552 kr	1,19%	220601	amorteringsfritt
Lån 3	26.883.522 kr	1,43%	230601	amorteringsfritt
Lån 4	26.884.434 kr	1,08%	190304	amorteringsfritt

Skatter och avgifter

Byggnaden kommer att äsättas värdeår 2018. Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt. Bostadslägenheter är, enligt nuvarande regler, helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, från och med värdeåret. Statlig fastighetsskatt för garage och lokaler utgår för närvarande med 1% på taxeringsvärdet från och med år 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat tecknade av upplåtelseavtal och sista inflyttning i föreningens hus har skett i juni månad 2018. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Avräkningsdagen, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2018. Ikano garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatserna under två År ett upp till 30%, år två upp till 15% av den beräknade intäkten för fullt uthyrt. Fastighetsskatt för 2018 betalas av Ikano Bostadsutveckling AB.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 919	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 459	0	0
Soliditet (%)	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	78 111 149		0	0	78 111 149
Medlemsinsatser	216 282 226				216 282 226
Avsättning yttre underhåll		156 592			156 592
Årets resultat				-1 567 369	-1 567 369
Belopp vid årets utgång	294 393 375	156 592	0	-1 567 369	292 982 598

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 567 369
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 567 369
	-1 567 369

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 918 763	0
Summa rörelseintäkter		2 918 763	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 156 052	0
Övriga externa kostnader		-97 128	0
Personalkostnader	4	-42 711	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 441 005	0
Summa rörelsekostnader		-3 736 896	0
Rörelseresultat		-818 133	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 492	0
Summa finansiella poster		-640 492	0
Resultat efter finansiella poster		-1 458 625	0
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-108 744	0
Summa bokslutsdispositioner		-108 744	0
Resultat före skatt		-1 567 369	0
Årets resultat		-1 567 369	0

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	399 386 456	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	368 638 949
Summa materiella anläggningstillgångar		399 386 456	368 638 949
Summa anläggningstillgångar		399 386 456	368 638 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 125 596	238 943
Övriga fordringar		0	-2 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	117 038	0
Summa kortfristiga fordringar		1 242 634	236 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 803 210	5 097 883
Summa kassa och bank		3 803 210	5 097 883
Summa omsättningstillgångar		5 045 844	5 334 745
SUMMA TILLGÅNGAR		404 432 300	373 973 694

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		294 393 375	78 111 149
Fond för yttre underhåll		156 592	0
Summa bundet eget kapital		294 549 967	78 111 149
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 567 369	0
Summa fritt eget kapital		-1 567 369	0
Summa eget kapital		292 982 598	78 111 149
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	105 285 000	295 248 971
Summa långfristiga skulder		105 285 000	295 248 971
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		15 434	0
Leverantörsskulder		2 419 285	0
Skatteskulder		56 000	0
Övriga skulder		1 749 500	316 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 924 482	297 496
Summa kortfristiga skulder		6 164 702	613 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 432 300	373 973 694

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 487 235	0
Hyrer garage och parkeringsplatser	323 317	0
Övriga intäkter boende	108 211	0
	2 918 763	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	113 942	0
Fjärrvärme	345 775	0
Sopor	47 663	0
Vatten	145 000	0
Bredband	68 571	0
Förvaltning	415 415	0
Övriga driftkostnader	19 686	0
	1 156 052	0

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Styrelsearvode		
Upplupna styrelsearvoden	32 500	0
Upplupna sociala kostnader	10 211	0
Totala styrelsearvoden, sociala kostnader	42 711	0

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets nybyggnad	293 037 768	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 037 768	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 441 005	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 441 005	0
Utgående redovisat värde	290 596 763	0
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde		0

Verkligt värde		0
Bokfört värde byggnader	290 596 763	0
Bokfört värde mark	108 789 693	0
	399 386 456	0

Markvärdet har omräknats 2018 efter beräknat taxeringsvärde.

Mark avskrivs ej

Not 6 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde byggnader	0	263 360 149
Årets anskaffningsvärde mark	0	105 278 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	368 638 949

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 378	0
Förutbetalda kostnader bredband	33 785	0
Förutbetalda förvaltarkostnader	31 875	0
	117 038	0

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-316 078
Övriga kortfristiga skulder	-249 500	0
	-1 749 500	-316 078

Not 9 Byggnadskreditiv

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat kredit	0	342 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	295 248 971
Efter balansdagen har föreningens kredit ökat med	0	0
	0	637 248 971

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år	6 000 000	0
Förfaller senare än fem år	99 285 000	0
	105 285 000	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	1 492 177	0
Upplupna kostnader el	27 345	0
Upplupna kostnader fjärrvärme	98 848	0
Upplupna kostnader vatten	145 000	0
Upplupna kostnader sopor	13 779	0
Upplupna övriga kostnader förvaltning	62 979	0
Upplupna styrelsearvoden	45 519	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna övriga kostnader	23 835	0
	1 924 482	0

Not Eventualförpliktelser

Förningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	107 535 000	107 535 000
	107 535 000	107 535 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Hässelby
~~Sundbyberg~~ 5/6 2019



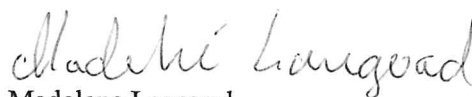
Gabriel Gourie
Ordförande



Ann Bodin



Kim Eline Bjerke

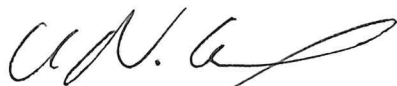


Madelene Langvad



Christos Christosforidis

Min revisionsberättelse har lämnats 12/6 2019



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 2018.

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 2018 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 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 12 juni 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR