

**Årsredovisning**

för

**Brf Sundby Stjärna**

769631-6152

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Sundby Stjärna registrerades hos Bolagsverket den 22 juni 2016 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheterna Minken 3, Minken 7 och Sundby Gård 27 i Järfälla

Föreningen har sitt säte i Stockholm och är en sk äkta bostadsrättsförening.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har tillträde skett till 2 av totalt 9 lägenheter och ytterligare 5 lägenheter ska tillträdas under maj månad 2020. De 2 sista sk. attefallshusen är i dagsläget inte sålda.

Den 17 januari 2020 verkställdes fusionen med Brf Sundby Stjärna 2, 769632-4917, och genomförs genom att Brf Sundby Stjärna 2 uppgår i Brf Sundby Stjärna. Efter genomförd fusion och färdigställande av samtliga byggnader kommer föreningen att bestå av 18 lägenheter.

<b>Flerårsöversikt</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	83 730	-	-	-
Rörelsemarginal:	21,3%	-	-	-
Kassalikviditet:	15,2%	227,0%	100,0%	0,0%
Soliditet:	24,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	-	-	-787	-787
Inbetalda insatser	12 500 000			12 500 000
Disposition av föregående års resultat:				
Balanseras i ny räkning		-787	787	0
Årets resultat			17 715	17 715
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 500 000</b>	<b>-787</b>	<b>17 715</b>	<b>12 516 928</b>

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

---

**Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande medel:

**2019-01-01****2019-12-31**

balanserat resultat

-787

årets resultat

17 715

**Totalt****17 715**

disponeras för:

överföring till balanserat resultat

17 715**Totalt****17 715**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

**RESULTATRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter		83 730	-
<b>Rörelseintäkter</b>		<b>83 730</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	1	-33 693	-
Förvaltnings- och externa kostnader	2	-32 218	-787
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 819</b>	<b>-787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-104	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 715</b>	<b>-787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>17 715</b>	<b>-787</b>

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

**BALANSRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	40 521 516	35 107 000
Byggnad under uppförande	4	10 657 470	716 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	-	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 178 986</u>	<u>35 873 537</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Avgiftsfordringar medlemmar		19 360	-
Övriga fordringar		434 945	61 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 015	4 847
Kassa och bank		518 831	81 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>989 151</u>	<u>147 792</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 168 137</b>	<b>36 021 329</b>

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
--	---------------------------	-------------------	-------------------

**Eget kapital**

Insatser		12 500 000	-
Balanserat resultat		-787	-
Årets resultat		17 715	-787
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>12 516 928</b>	<b>-787</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga långfristiga skulder	6	33 144 500	35 957 000
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>33 144 500</b>	<b>35 957 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		6 300 000	-
Leverantörsskulder		28 106	517
Skatteskulder		148 252	64 599
Övriga kortfristiga skulder		6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 345	-
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>6 506 709</b>	<b>65 116</b>

***Summa eget kapital och skulder***

		<b>52 168 137</b>	<b>36 021 329</b>
--	--	-------------------	-------------------

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

**UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN**

<b>1. Driftskostnader</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Elkostnader	9 454	-
Avfallhantering	3 408	904
Vatten och avlopp	1 211	-
Fastighetsförsäkring	7 874	-441
Fastighetsskatt	11 746	-
<b>Totalt</b>	<b>33 693</b>	<b>463</b>
<b>2. Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Ersättning till revisor	9 900	-
Ekonomisk förvaltning	20 768	-
Övriga kostnader	1 550	1 250
<b>Totalt</b>	<b>32 218</b>	<b>1 250</b>

**UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN**

<b>3. Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående värde på mark	35 107 000	18 542 722
Anskaffat under året	5 414 516	5 600 000
Årets uppskrivning	-	10 964 278
<b>Utgående bokfört värde på kvarvarande fastigheter</b>	<b>40 521 516</b>	<b>35 107 000</b>
<i>Varav mark</i>	<i>35 107 000</i>	<i>35 107 000</i>

Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

Taxeringsvärden:

Byggnader	2 250 000	1 575 000
Mark	6 884 000	7 710 000
<b>Summa</b>	<b>9 134 000</b>	<b>9 285 000</b>

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Småbrukarvägen Förvaltning AB för 23 307 000 kronor. Fastigheterna såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 11 850 000 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheterna ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och Mark har ökat med motsvarande belopp. Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet uppgår till 11 850 000 kronor.

**4. Byggnad under uppförande**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	716 537	-
Anskaffat under året	15 355 449	716 537
Färdigställt under året	-5 414 516	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 657 470</b>	<b>716 537</b>

**5. Andelar i koncernföretag**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Småbrukarvägen Förvaltning AB, 559052-5589, Säte i Stockholm		
Kapitalandel	100%	100%
Röstandel	100%	100%
Anskaffningsvärde	23 307 000	23 307 000
Nedskrivning	-23 257 000	-23 257 000
Avyttrat under året	-50 000	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

**6. Övriga långfristiga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skulder som förfaller senare än ett år men tidigare fem år.	33 144 500	35 957 000
<b>Summa</b>	<b>33 144 500</b>	<b>35 957 000</b>



Årsredovisning 2019-01-01 -- 2019-12-31

---

<b>7. Ställda säkerheter</b>	<b><u>2019-12-31</u></b>	<b><u>2018-12-31</u></b>
Fastighetsinteckningar	15 829 750	4 261 750

Stockholm den 16 januari 2020



Erik Carlsson



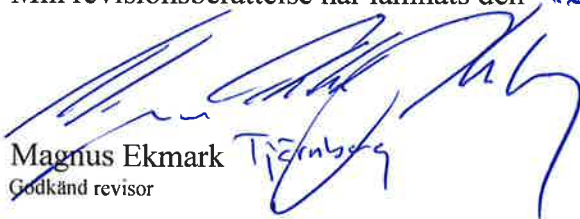
Oskar Berger



Staffan Carlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 januari 2020.



Magnus Ekmark  
Godkänd revisor

Tjärnberg

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sundby Stjärna  
Org.nr. 769631-6152

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundby Stjärna 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 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 Brf Sundby Stjärna 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

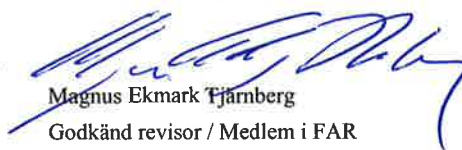
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Stockholm den 16 januari 2020.



Magnus Ekmark Tjärnberg  
Godkänd revisor / Medlem i FAR