

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

Årsredovisning

för

Brf Sundby Stjärna

769631-6152

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Sundby Stjärna registrerades hos Bolagsverket den 22 juni 2016 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheterna Minken 1, Minken 3, Minken 4, Minken 5, Minken 7, Minken 17, Sundby Gård 3 och Sundby Gård 27 i Spånga. Föreningen består av 24 lägenheter fördelat enligt nedan:

2 st 2 rok
6 st 3 rok
2 st 4 rok
14 st 5 rok

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De två lägenheter som drabbades av en vattenskada återställdes under hösten 2021 och början på 2022. Föreningen täcktes av föreningens försäkring.

Flerårsöversikt	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	1 303 929	1 863 502	803 681	87 730
Rörelsemarginal:	-12,0%	1,9%	17,5%	21,3%
Kassalikviditet:	5,9%	113,8%	2,8%	15,2%
Soliditet:	83,0%	82,4%	62,8%	24,0%

Definition av nyckeltal,
rörelsemarginal:
kassalikviditet
soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning
omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 800 000	120 000	-1 233 237	-205 478
Disposition av föregående års resultat:				
Balanseras i ny räkning			-205 478	205 478
Årets resultat				-332 328
Belopp vid årets utgång	116 800 000	120 000	-1 438 715	-332 328

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	2022-01-01
	<u>2022-12-31</u>

balanserat resultat	-1 438 715
årets resultat	-332 328
Totalt	<u>-1 771 043</u>

disponeras för:

överföring till balanserat resultat	-1 771 043
Totalt	<u>-1 771 043</u>

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

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2022-01-01 <u>2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>2021-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	1 303 929	1 863 502
<i>Rörelseintäkter</i>		<u>1 303 929</u>	<u>1 863 502</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-370 287	-917 993
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-184 283	-90 080
Avskrivningar byggnader		-905 787	-820 235
<i>Rörelseresultat</i>		<u>-156 428</u>	<u>35 194</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-175 900	-240 672
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<u>-332 328</u>	<u>-205 478</u>
<i>Årets resultat</i>		<u>-332 328</u>	<u>-205 478</u>

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	137 881 922	138 787 709
Summa anläggningstillgångar		137 881 922	138 787 709
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Avgiftsfordringar medlemmar		-	259 866
Övriga fordringar		119 989	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	82 309	820 432
Kassa och bank		691 275	304 409
Summa omsättningstillgångar		893 573	1 384 707
Summa tillgångar		138 775 495	140 172 416

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital			
Insatser		116 800 000	116 800 000
Fond för yttre underhåll		120 000	120 000
Balanserat resultat		-1 438 715	-1 233 237
Årets resultat		-332 328	-205 478
<i>Summa eget kapital</i>		115 148 957	115 481 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 588 957	23 473 830
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 588 957	23 473 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	14 884 873	237 556
Leverantörsskulder		1 495	402 620
Skatteskulder		34 796	17 048
Övriga kortfristiga skulder	7	-	198 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	116 417	361 329
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 037 581	1 217 301
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		138 775 495	140 172 416

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

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

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

Avskrivningar sker genom komponentavskrivningar över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

<i>Komponent byggnad</i>	<i>% av anskaffningsvärde</i>	<i>Avskrivning år</i>
Stammar	13	50
Badrum	6	15
Kök	6	15
Fasad	4	40
Fönster	4	40
Tak	7	40
Övrigt stomme	60	200
Summa	100	

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Intäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	1 135 508	1 032 770
AV och sophämtning	112 800	84 000
Nedsättning avgifter pga vattenskada	-	-19 950
Upplupen försäkringsintäkt vattenskada	-	766 682
Försäkringsersättning	51 506	-
Övriga intäkter	4 115	-
Totalt	1 303 929	1 863 502
2. Driftskostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel och reparationer	161 267	14 103
Besiktningkostnader	24 750	-
Kostnader vattenskada	-	766 682
Avfallhantering	54 890	39 195
Vatten och avlopp	57 627	35 391
Fastighetsförsäkring	54 005	49 271
Fastighetsskatt	17 748	13 351
Totalt	370 287	917 993

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

3. Förvaltnings- och externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ersättning till revisor	16 665	20 625
Ekonomisk förvaltning	55 631	58 427
Advokatkostnader	18 881	-
Kundförluster	75 900	-
Avgift Bostadsrätterna	4 610	-
Övriga kostnader	12 596	11 028
<i>Totalt</i>	<u>184 283</u>	<u>90 080</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4. Byggnader och mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	52 206 738	35 900 000
Färdigställt under året	-	16 306 738
Utgående anskaffningsvärde	<u>52 206 738</u>	<u>52 206 738</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-1 871 591	-1 051 056
Årets avskrivningar på kvarvarande byggnader	-905 787	-820 535
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-2 777 378</u>	<u>-1 871 591</u>
<i>Utgående bokfört värde på kvarvarande byggnader</i>	<u>49 429 360</u>	<u>50 335 147</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	88 452 262	92 709 000
Garantiersättning anskaffningsvärde	-	-4 256 738
<i>Utgående anskaffningsvärde för kvarvarande mark</i>	<u>88 452 262</u>	<u>88 452 262</u>
<i>Utgående restvärde enligt plan för kvarvarande byggnader och mark</i>	137 881 622	138 787 409
Taxeringsvärden:		
Byggnader	30 735 000	30 735 000
Mark	21 047 000	24 924 000
Summa	<u>51 782 000</u>	<u>55 659 000</u>

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	53 509	49 140
Upplupna intäkter VA & Sophämtning	28 800	-
Förutbetalda serviceavgifter	-	4 610
Upplupen försäkringsintäkt	-	766 682
Summa	82 309	820 432

6. Skulder till kreditinstitut	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen.	14 884 873	237 556
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	8 588 957	23 473 830
Summa	23 473 830	23 711 386

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>	<u>Belopp</u>
Stadshypotek	0,74%	2023-07-30	8 676 825	8 764 693
Stadshypotek	3,06%	2023-12-29	6 120 180	6 182 000
Stadshypotek	0,89%	2025-07-30	8 676 825	8 764 693
Summa			23 473 830	23 711 386

7. Övriga kortfristiga skulder	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skuld TBL 2 i Framtiden Holding AB	-	176 547
Ej utbetalda nedsatta avgifter pga vattenskada	-	19 950
Skuldsaldo skattekontot	-	2 251
Summa	0	198 748

8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda månadsavgifter	68 344	304 128
Upplupna kostnader	48 073	57 201
Summa	116 417	361 329

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

9. Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

37 686 000

37 686 000

Stockholm den

Kenneth Wallin
Ordförande

Filip Söderberg

Cecilia Ibson

Björn Bodén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 10 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

KENNETH WALLIN

e5eaf9f3-3327-40f4-9e44-8b9c1a0a0636 - 2023-05-30 21:50:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - be6e53d4-9844-4343-be1e-3a02cbe2f9af - SE

CECILIA IBSON

b21f0905-85f2-4437-8072-08dda6f1301 - 2023-05-30 21:52:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a51685cc-fb65-407a-8f09-76c26f59f200 - SE

BJÖRN BODÉN

53f09da0-f451-4c93-ae72-ec3545178c47 - 2023-05-30 21:53:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a97177cc-e192-4c2b-9e46-f022f766273e - SE

FILIP SÖDERBERG

d7a2782e-b6fe-430d-9893-94ff6a30ad2e - 2023-05-30 21:54:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a045361d-f378-4c46-b4b8-511eefa6ce08 - SE

MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG

6dc2764b-5a03-42cc-8a85-2d71c344b8d9 - 2023-05-31 16:07:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 09a9d14d-655f-46fd-b4ff-041307c3a983 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2022 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 revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 31 maj 2023

Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557493859742

Dokument

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-05-31 15:12:22 CEST (+0200) av Annelie Jarvas (AJ)
Färdigställt 2023-05-31 15:28:48 CEST (+0200)

Signerande parter

Annelie Jarvas (AJ)
ET Revision AB
annelie@etrevision.se
+46708863468
Signerade 2023-05-31 15:12:22 CEST (+0200)

Magnus Ekmark Tjärnberg (MET)
ET Revision AB
Personnummer 670424-9397
magnus@etrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG"
Signerade 2023-05-31 15:28:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

