

Årsredovisning
för
Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 bildades 2002 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade 2002-09-26 fastigheten Julstjärnan 4. Fastigheten är belägen i Älvsjö, Stockholms kommun och har adress Lisebergsvägen 113-119.

Fastigheten är byggd 1919 och består av ett flerbostadshus och ett enfamiljshus. Fastigheten värms upp av bergvärme.

Föreningen har 11 stycken lägenheter med en yta av 523 m² och 2 stycken lokaler med en yta av 97 m². Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Styrelsen sedan ordinarie årsstämma 2022-06-14:

Ordförande

Kristian Andreassen

Sekreterare

Kajsa Larsson

Ledamöter

Sophia Reuterdahl

Gino Holm

Marcus Wirebrand

Lägenhetsöverlåtelser och antal medlemmar

Under 2022 har inga överlåtelser ägt rum. En lägenhet har hyrts ut i andra hand under delar av året. Antal medlemmar var vid årets början 18 stycken. Antal medlemmar vid årets slut var 16 stycken.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden samt därutöver ett konstituerande sammanträde efter årsstämman i juni.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts dels av föreningen, dels av Affärsbokföring AB (556077-5313).

Revision utförs av Leif Hermansson, All in Accounting AB (556344-8017).

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själv.

Den tekniska förvaltningen som lokalvård och tillsyn av gården och dess trädgårdsanläggning utförs av föreningens medlemmar vid ex. de två städdagar som har anordnats. I övrigt anlitar föreningen de externa entreprenörer som kan behövas.

Försäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Föreningen har också valt att teckna bostadsrättstillägget för varje lägenhet varför medlemmen inte behöver ha tillägget i sin egen hemförsäkring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	544	523	508	507
Resultat efter finansiella poster	-77	41	-591	17
Soliditet (%)	63,1	63,2	63,5	66,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 543 000	167 300	-4 166 781	41 107	7 584 626
Disposition av föregående års resultat:		41 825	-718	-41 107	0
Årets resultat				-77 761	-77 761
Belopp vid årets utgång	11 543 000	209 125	-4 167 499	-77 761	7 506 865

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 167 499
årets förlust	-77 761
	-4 245 260

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	41 825 -4 287 085 -4 245 260
---	---

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		544 573	523 491
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		544 573	523 491
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-480 454	-341 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-88 454	-88 454
Summa rörelsekostnader		-568 908	-429 834
Rörelseresultat		-24 335	93 657
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 426	-52 550
Summa finansiella poster		-53 426	-52 550
Resultat efter finansiella poster		-77 761	41 107
Resultat före skatt		-77 761	41 107
Årets resultat		-77 761	41 107

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 442 065	11 501 494
Inventarier, verktyg och installationer	3	121 840	150 865
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		123 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 687 542	11 652 359
Summa anläggningstillgångar		11 687 542	11 652 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 235	12 584
Summa kortfristiga fordringar		13 253	12 584
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 282	333 514
Summa kassa och bank		190 282	333 514
Summa omsättningstillgångar		203 535	346 098
SUMMA TILLGÅNGAR		11 891 077	11 998 457

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 543 000	11 543 000
Fond för yttre underhåll		209 125	167 300
Summa bundet eget kapital		11 752 125	11 710 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 167 499	-4 166 781
Årets resultat		-77 761	41 107
Summa fritt eget kapital		-4 245 260	-4 125 674
Summa eget kapital		7 506 865	7 584 626
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 153 000	4 223 000
Summa långfristiga skulder		4 153 000	4 223 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		70 000	80 000
Skatteskulder		38 714	37 544
Övriga skulder		0	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 498	73 197
Summa kortfristiga skulder		231 212	190 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 891 077	11 998 457

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:

Byggnad	200 år
Värmepump	20 år
Fiberinstallation	10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 941 850	13 941 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 941 850	13 941 850
Ingående avskrivningar	-2 440 356	-2 380 927
Årets avskrivningar	-59 429	-59 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 499 785	-2 440 356
Utgående redovisat värde	11 442 065	11 501 494

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 001	523 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 001	523 001
Ingående avskrivningar	-372 136	-343 111
Årets avskrivningar	-29 025	-29 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 161	-372 136
Utgående redovisat värde	121 840	150 865

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 823 000	3 903 000
	3 823 000	3 903 000

Älvsjö

Kristian Andreassen
Ordförande

Gino Holm

Marcus Wirebrand

Sophia Reuterdahl

Kajsa Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Leif Hermansson
Revisor

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

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4, org.nr 769608-4040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4s 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 maj 2023



Leif Hermansson

Revisor