

Årsredovisning
för
Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 bildades 2002 och är ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade 2002-09-26 fastigheten Julstjärnan 4 och innehar den med äganderätt. Fastigheten är belägen i Älvsjö, Stockholms kommun och har adress Lisebergsvägen 113-119. På fastigheten finns ett flerbostadshus (uppfört 1919) och ett enfamiljshus. Båda byggnaderna värms upp av bergvärme. Föreningen omfattar 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 en aktiv underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Styrelsen sedan ordinarie årsstämma 2023-06-01.

Ordförande

Kristian Andreassen

Sekreterare

Kajsa Larsson

Ledamöter

Sophia Reuterdahl

Gino Holm

Louise Andersson

Lägenhetsöverlåtelse och antal medlemmar

Under 2023 har två överlåtelse ägt rum. En lägenhet har hyrts ut i andra hand under delar av året. Antalet medlemmar var vid årets början 16 stycken. Antalet medlemmar vid årets slut var 15 stycken.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft sju 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 tre 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	556	544	523	508
Resultat efter finansiella poster	31	-78	41	-591
Soliditet (%)	54,5	63,1	63,2	63,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	878	844	819
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 908	6 811	6 940	6 747
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 908	6 811	6 940	6 747
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	17	209	157
Räntekänslighet (%)	11,0	7,8	8,2	8,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	439	257	241
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 543 000	209 125	-4 167 499	-77 761	7 506 865
Disposition av föregående års resultat:			-77 761	77 761	0
Avsättning yttre fond		41 825	-41 825		0
Årets resultat				31 250	31 250
Belopp vid årets utgång	11 543 000	250 950	-4 287 085	31 250	7 538 115

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 287 085
årets vinst	31 250
	-4 255 835
behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	0 -4 255 835 -4 255 835

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	556 329	544 573
Övriga rörelseintäkter		48 514	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		604 843	544 573
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-392 312	-480 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-88 455	-88 454
Summa rörelsekostnader		-480 767	-568 908
Rörelseresultat		124 076	-24 335
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 856	-53 426
Summa finansiella poster		-92 826	-53 426
Resultat efter finansiella poster		31 250	-77 761
Resultat före skatt		31 250	-77 761
Årets resultat		31 250	-77 761

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 382 635	11 442 065
Inventarier, verktyg och installationer	5	92 815	121 840
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 657 010	123 637
Summa materiella anläggningstillgångar		13 132 460	11 687 542
Summa anläggningstillgångar		13 132 460	11 687 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 247	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 583	13 235
Summa kortfristiga fordringar		21 830	13 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		687 284	190 282
Summa kassa och bank		687 284	190 282
Summa omsättningstillgångar		709 114	203 535
SUMMA TILLGÅNGAR		13 841 574	11 891 077

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 543 000	11 543 000
Fond för yttre underhåll		250 950	209 125
Summa bundet eget kapital		11 793 950	11 752 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 287 085	-4 167 499
Årets resultat		31 250	-77 761
Summa fritt eget kapital		-4 255 835	-4 245 260
Summa eget kapital		7 538 115	7 506 865
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 515 000	4 153 000
Summa långfristiga skulder		3 515 000	4 153 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 628 000	70 000
Skatteskulder		40 404	38 714
Övriga skulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 050	122 498
Summa kortfristiga skulder		2 788 459	231 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 841 574	11 891 077

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 250	-77 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		88 455	88 454
Betald skatt		743	-18 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		120 448	-7 902
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 540	-651
Förändring av kortfristiga skulder		-71 534	58 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 374	50 405
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 533 373	-123 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 533 373	-123 637
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 990 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 990 000	-70 000
Årets kassaflöde		497 001	-143 232
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		190 282	333 514
Likvida medel vid årets slut		687 283	190 282

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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Medlemsavgifter bostäder	556 329	544 546
	556 329	544 546

Not 3 Ingår i föreningens årsavgifter

	2023-12-31	2022-12-31
El och värme	163 425	240 304
Vatten och avlopp	27 463	31 912
	190 888	272 216

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 941 850	13 941 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 941 850	13 941 850
Ingående avskrivningar	-2 499 785	-2 440 356
Årets avskrivningar	-59 430	-59 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 559 215	-2 499 785
Utgående redovisat värde	11 382 635	11 442 065

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 001	523 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 001	523 001
Ingående avskrivningar	-401 161	-372 136
Årets avskrivningar	-29 025	-29 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-430 186	-401 161
Utgående redovisat värde	92 815	121 840

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
	0	3 823 000
	0	3 823 000

Alla skulder förfaller under år 2024-2026.

Not 7 Uppllysning om förlust

Föreningen har hanterat förluster genom höjning av avgifter, och finansierar på så vis underskotten.

Älvsjö

Kristian Andreassen
Ordförande

Gino Holm

Sophia Reuter Dahl

Kajsa Larsson

Louise Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Leif Hermansson
Revisor

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

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 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