

Årsredovisning för

Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 bildades 2002 och nuvarande stadgar registerades 2002-09-09 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade 2002-09-26 fastigheten Julstjärnan 4. Fastigheten är belägen i Älvsjö, Stockholms kommun och har adress Lisebergsvägen 113-119. Fastigheten består av ett flerbostadshus och ett enfamiljshus. Fastigheten värms upp av bergvärme. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är byggd 1919. Föreningen har 11 stycken lägenheter med en yta av 523 m² och 2 stycken lokaler med en yta av 97 m².

Styrelse sedan ordinarie årsstämma 2016-06-09

Ordförande

Karin Gunnars Risberg

Kassör

Christina Stenberg

Ledamöter

Sophia Reuterdahl

Gino Holm

Martin Hertz

Suppleant

Torgny Runhäll

Lägenhetsöverlåtelse och antal medlemmar

Under 2016 har en överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har ägt rum. Antalet medlemmar var vid årets början tretton stycken. Under året har föreningen haft en avgående medlem och en ny medlem har tillkommit. Antalet medlemmar vid årets slut är därmed tretton stycken.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen och även lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själv. Den tekniska förvaltningen som lokalvård och tillsyn av gården och dess trädgårdsanläggning utförs av föreningens medlemmar. I övrigt anlitar föreningen de entreprenörer som kan behövas.

Försäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade vi Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gårdshuset som består av en lägenhet fick under våren problem med fukt- och mögeldoft. En utredning gjordes och offerter för att åtgärda problemet togs in. Under hösten gjordes en omfattande renovering av fasaden.

I december har installation av fiber för bredband gjorts i fastigheten. Färdigställande och inkoppling

KA

skedde under början av 2017.

Årsvgiften höjdes den 1 juli 2016 med 4 kronor per kvadratmeter och månad.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	481 016	474 141	464 141	465 734
Resultat efter finansiella poster	-383 366	-15 344	18 655	-53 290
Soliditet, %	71	73	73	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 543 000	209 125	-2 739 468	-15 344
Föregående års förlust omföres			-15 344	15 344
Fond för yttre underhåll omföres		41 825	-41 825	
Fond för yttre underhåll tas i anspråk		-97 887	97 887	
Årets resultat				-383 365
Vid årets slut	11 543 000	153 063	-2 698 750	-383 365

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 2 698 750, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-2 698 750
årets resultat	-383 365
Totalt	-3 082 115
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
yttre fond tas i anspråk för årets underhåll	-153 063
balanseras i ny räkning	-2 970 877
Summa	-3 082 115

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

KG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Avgifter	2	481 016	474 141
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		481 016	474 141
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-718 072	-345 466
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 705	-82 705
Summa rörelsekostnader		-800 777	-428 171
Rörelseresultat		-319 761	45 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 703	-61 314
Summa finansiella poster		-63 605	-61 314
Resultat efter finansiella poster		-383 366	-15 344
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-383 366	-15 344
Skatter			
Årets resultat		-383 366	-15 344

106

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 798 640	11 858 070
Inventarier, verktyg och installationer	5	238 490	261 765
Summa materiella anläggningstillgångar		12 037 130	12 119 835
Summa anläggningstillgångar		12 037 130	12 119 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 199	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 681	10 654
Summa kortfristiga fordringar		22 880	10 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		160 659	260 471
Summa kassa och bank		160 659	260 471
Summa omsättningstillgångar		183 539	271 125
SUMMA TILLGÅNGAR		12 220 669	12 390 960

KG

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 543 000	11 543 000
Fond för yttre underhåll		153 063	209 125
Summa bundet eget kapital		11 696 063	11 752 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 698 750	-2 739 468
Årets resultat		-383 366	-15 344
Summa fritt eget kapital		-3 082 116	-2 754 812
Summa eget kapital		8 613 947	8 997 313
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 454 000	3 292 000
Summa långfristiga skulder		3 454 000	3 292 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		38 000	8 000
Leverantörsskulder		8 069	15 545
Skatteskulder		32 643	16 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 010	61 943
Summa kortfristiga skulder		152 722	101 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 220 669	12 390 960

XG 

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Under föreningens första år gjordes avskrivningar på byggnaden med 2,5 % per år. Sedan 2010 skrivs byggnaden av med 0,5 % per år. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Byggnadsinventarier	20

Noter till resultaträkning

Not 2 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	477 816	462 941
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	3 200	11 200
Summa	481 016	474 141

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hushållsel	106 450	98 545
Vatten och avlopp	17 526	16 154
Sophämtning	13 479	13 225
Reparation och underhåll av fastigheten	512 339	143 031
Övriga fastighetskostnader	15 477	29 025
Fastighetsavgift	16 484	16 159
Fastighetsförsäkring	20 615	19 703
Ersättning till revisor/redovisning	6 000	2 500
Övriga kostnader	9 702	7 124
Summa	718 072	345 466

VGH *JK*

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 941 850	13 941 850
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>13 941 850</u>	<u>13 941 850</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 083 780	-2 024 350
-Årets avskrivning enligt plan	-59 430	-59 430
	<u>-2 143 210</u>	<u>-2 083 780</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 798 640	11 858 070

Av fastighetens totala anskaffningsvärde på 13 941 850 kronor är 2 055 950 kronor mark. Avskrivningen avser endast byggnaden eftersom mark inte av skrivs av.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 501	465 501
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	<u>465 501</u>	<u>465 501</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-203 736	-180 461
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 275	-23 275
Vid årets slut	<u>-227 011</u>	<u>-203 736</u>
Redovisat värde vid årets slut	238 490	261 765

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>3 264 000</u>
	3 264 000

Lån i Stadshypotek via Handelsbanken
Totala lån 3 492 000 kronor som fördelas enligt nedan:

3 000 000 med 1,87 % bunden ränta till 2020
492 000 med 1,65 % - 1,72 % rörlig 3-månadersränta

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000
Summa ställda säkerheter	3 400 000	3 400 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2017 kommer gårdshuset att fortsätta repareras på insidan för att åtgärda fukt- och mögeldoft.

Byte av kodlås till portarna utförs i början på året.

Höjning av årsavgiften görs med 1 krona per kvadratmeter och månad den 1 april 2017.

Underskrifter

Stockholm 2017-05-10



Karin Gunnars-Risberg
Styrelseordförande



Christina Stenberg



Martin Hertz

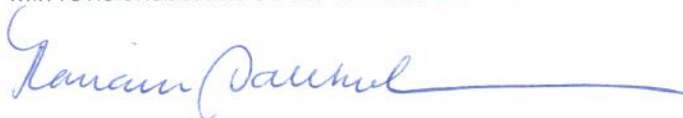


Sophia Reuter Dahl



Gino Holm

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10



Marianne Sallhed Wikner
Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Julstjärnan 4, org nr 769608-4040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Julstjärnan 4 för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2016-12-31 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 Brf 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.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 i enlighet med bokföringslagen.

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 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 Julstjärnan 4 för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 Brf 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 trygghetssätt.

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 något väsentligt avseende:

* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget

* 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-10



Marianne Sallhed Wikner
Revisor