

Årsredovisning för

# **Brf Julstjärnan 4**

769608-4040

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### **Verksamheten**

##### **Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning**

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 bildades 2002 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 m<sup>2</sup> och 2 stycken lokaler med en yta av 97 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

##### **Styrelse sedan ordinarie årsstämma 2020-06-09**

###### *Ordförande*

Kristian Andreassen

###### *Kassör*

Christina Stenberg

###### *Ledamöter*

Sophia Reuter Dahl

Mårten Lund

Gino Holm

##### **Lägenhetsöverlåtelser och antal medlemmar**

Under 2020 har tre överlåtelser ägt rum. Två stycken lägenheter har hyrts ut i andra hand delar av året. Antal medlemmar var vid årets början sexton stycken. Antal medlemmar vid årets slut var sexton stycken.

##### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden samt därutöver ett konstituerande sammanträde i anslutning till årsstämman i juni.

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



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dränering av grund har utförts. I samband med det upptogs ett nytt lån på 300 000 kronor. OVK-besiktning är utförd och åtgärder pågår under 2021. Vattenskada i samband med skyfall drabbade en lägenhet. Skadan är helt åtgärdad och avslutad. Renovering av 2 stycken yttertrappor. Arbetet kommer avslutas under 2021.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	500 136	500 136	500 131	498 276
Resultat efter finansiella poster	-591 020	17 645	66 820	-563 874
Soliditet, %	64	67	66	66
Skuldsättningsgrad per kvm	6 746	6 387	6 464	6 542
Räntekostnader %	12	14	15	14
Räntekänslighet %	8	8	8	8
Årsavgift per kvm boyta	806	806	806	804

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 543 000	83 650	-3 509 756	17 645
Disposition enl årsstämmobeslut			17 645	-17 645
Fond för yttre underhåll		41 825	-41 825	
Årets resultat				-591 020
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 543 000</b>	<b>125 475</b>	<b>-3 533 936</b>	<b>-591 020</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-3 533 936
årets resultat	-591 020
<b>Totalt</b>	<b>-4 124 956</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
balanseras i ny räkning	-4 166 781
<b>Summa</b>	<b>-4 124 956</b>

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

*SML*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	500 136	500 136
Övriga rörelseintäkter		7 777	7 490
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>507 913</b>	<b>507 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-948 978	-331 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 454	-88 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 037 432</b>	<b>-419 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-529 519</b>	<b>87 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 501	-70 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 501</b>	<b>-70 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-591 020</b>	<b>17 645</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-591 020</b>	<b>17 645</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-591 020</b>	<b>17 645</b>

SR 32

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	11 560 923	11 620 352
Inventarier, verktyg och installationer	5	179 890	208 915
Summa materiella anläggningstillgångar		11 740 813	11 829 267
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 740 813	11 829 267
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		17 870	17 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 360	15 597
Summa kortfristiga fordringar		30 230	32 977
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		103 889	366 405
Summa kassa och bank		103 889	366 405
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		134 119	399 382
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 874 932	12 228 649

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 543 000	11 543 000
Fond för yttre underhåll		125 475	83 650
Summa bundet eget kapital		11 668 475	11 626 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 533 936	-3 509 756
Årets resultat		-591 020	17 645
Summa fritt eget kapital		-4 124 956	-3 492 111
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 543 519</b>	<b>8 134 539</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 103 000	3 912 000
Summa långfristiga skulder		4 103 000	3 912 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	48 000
Leverantörsskulder		17 424	21 617
Skatteskulder		36 478	35 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 511	77 211
Summa kortfristiga skulder		228 413	182 110
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 874 932</b>	<b>12 228 649</b>

## 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 motsvarande 40 år. Sedan 2010 skrivs byggnaden av med 0,5 % vilket motsvarar 200 år. När balans uppstår med gjorda avskrivningar får nya beslut tas. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier - fiberinstallation	10
-Byggnadsinventarier - värmepump	20

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter vilket består av årsavgifter

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen

##### *Skuldsättningsgrad*

Föreningens skulder per kvadratmeter boyta

##### *Räntekostnader*

Föreningens räntekostnader i förhållande till omsättningen

##### *Räntekänslighet*

Föreningens skulder i förhållande till omsättningen. Om räntan höjs en procentenhet, hur många procent måste föreningen höja sina intäkter.

##### *Årsavgift per kvm boyta*

Årsavgiftens storlek i förhållande till boytan

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	500 136	500 136
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	7 777	7 490
<b>Summa</b>	<b>507 913</b>	<b>507 626</b>

## Not 3 Föreningens rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hushållsel	128 724	135 749
Vatten och avlopp	20 687	20 661
Sophämtning	15 308	14 257
Reparation och underhåll av fastigheten	690 147	90 554
Övriga fastighetskostnader	7 301	11 685
Fastighetsavgift	18 577	17 901
Fastighetsförsäkring	25 117	25 155
Ersättning till revisor	6 000	6 000
Övriga kostnader	5 062	9 283
Reducering avgifter styrelse	12 163	-
Bankkostnader	19 892	-
<b>Summa</b>	<b>948 978</b>	<b>331 245</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 941 850	13 941 850
	13 941 850	13 941 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 321 498	-2 262 069
-Årets avskrivning enligt plan	-59 429	-59 429
	-2 380 927	-2 321 498
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 560 923</b>	<b>11 620 352</b>

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

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	523 001	523 001
Vid årets slut	523 001	523 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-314 086	-285 061
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 025	-29 025
Vid årets slut	-343 111	-314 086
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>179 890</b>	<b>208 915</b>

*ga 6*



## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2020-12-31

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas  
efter mer än fem år efter balansdagen

3 783 000

**3 783 000**

Lån i Stadshypotek via Handelsbanken.

Totala lån är 4 183 000 kronor som fördelas enligt nedan:

400 000 med 1,20 % bunden ränta till 2021

798 000 med 1,20 % bunden ränta till 2023

2 985 000 med 1,24 % bunden ränta till 2025

Långfristig del av lånen är 4 103 000:-

Kortfristig del av lånen är 80 000:-

Totala lån 4 183 000:-

Amortering har skett under året med 77 000 kronor

Amortering under 2021 beräknas till 80 000 kronor

Föreningen väljer att redovisa samtliga lån som långfristiga då finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär. Detta gäller även om lånen kan ha omförhandlingsdatum inom ett år. Endast den del av lånen som ska amorteras under 2021 är redovisade som kortfristiga skulder.

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

4 948 000

4 906 000

**Summa ställda säkerheter**

**4 948 000**

**4 906 000**

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med renovering av yttertrappor konstaterades att skador finns på byggnadens syllar. Utredning pågår och vi vet inte i dagsläget hur omfattande skadorna är och vad åtgärderna kommer kosta. 1 januari 2021 höjdes avgifterna med 4 kronor per kvm och månad för att ta höjd för kommande reparationer.

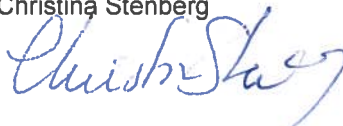
## Underskrifter

Stockholm 2021-05-19

Kristian Andreassen  
Styrelseordförande



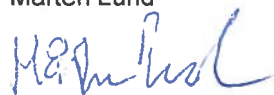
Christina Stenberg



Sophia Reuter Dahl



Mårten Lund



Gino Holm



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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.

### *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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 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 på 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 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 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 Julstjärnan 4 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 revisions sed 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 bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

\* på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 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 aktiebolagslagen.

Stockholm 2021-05-19



Marianne Sallhed Wikner  
Revisor