

Årsredovisning för

# **Brf Julstjärnan 4**

769608-4040

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### *Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen bildades 2002 och nuvarande stadgar registrerades 2002-09-09 hos Bolagsverket.

#### *Lägenhetsfördelning*

Föreningen förvärvade 2002-09-26 fastigheten Julstjärnan 4 till ett pris av 13 735 000 kronor. Fastigheten Julstjärnan 4 med adress Lisebergsvägen 113 - 119 är belägen i Älvsjö, Stockholms kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus och ett enfamiljshus. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är byggd 1919.

11 st lägenheter med en yta av 523 m<sup>2</sup>

2 st lokaler med en yta av 97 m<sup>2</sup>

#### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2015-06-11 bestått av:

*Ordförande*

Jesper Arnflo Nordin/Torgny Runhäll

*Kassör*

Christina Stenberg

*Ledamöter*

Sophia Reuterdahl

Jenny Mildton

Gino Holm

*Revisor*

Marianne Sallhed Wikner

#### *Lägenhetsöverlåtelser och antal medlemmar*

Under 2015 har sju överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under en kort period.

Antal medlemmar var vid årets början 14 stycken. Under året har föreningen haft åtta avgående medlemmar och sju nya medlemmar har tillkommit. Antal medlemmar vid årets slut är därmed 13 stycken.

#### *Fastighetsförvaltning*

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och även lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själv. 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.



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har följande reparationer utförts:

Fuktproblem i källarplan har åtgärdats genom utvändig grävning och dränering. Under 2014 renoverades delar av fasaden och under 2015 har detta slutförts med målning. I samband med detta målades och renoverades även 3 stycken ytterdörrar. Byte av trumma i en tvättmaskin. Stampsplning av avloppssystemet.

Under mars månad 2016 har indikation på mögel och fukt konstaterats i gårdshuset. Utredning pågår och föreningen vet i dagsläget inte hur stor kostnaden kommer bli.

Föreningen har beställt installation av fiber. Enligt preliminär tidsplan beräknas inkoppling kunna ske under hösten 2016.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften från och med 1 juli 2016 med 4 kronor per kvadratmeter och månad.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås i nedanstående resultatdisposition med 0,3% av fastighetens totala anskaffningsvärde. Samtidigt tas en del av fonden i anspråk för årets utvändiga renovering.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	474 141	464 141	465 734	465 782
Resultat efter finansiella poster	-15 344	18 655	-53 290	-280 747
Soliditet, %	73	73	73	73

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 739 468
årets resultat	-15 344
<b>Totalt</b>	<b>-2 754 812</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
årets yttre underhåll	-97 887
balanseras i ny räkning	-2 698 750
<b>Summa</b>	<b>-2 754 812</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter		474 141	464 141
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>474 141</b>	<b>464 141</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-345 466	-280 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 705	-82 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-428 171</b>	<b>-362 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 970</b>	<b>101 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 314	-82 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 314</b>	<b>-82 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 344</b>	<b>18 655</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 344</b>	<b>18 655</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 344</b>	<b>18 655</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	11 858 070	11 917 500
Inventarier, verktyg och installationer	5	261 765	285 040
Summa materiella anläggningstillgångar		12 119 835	12 202 540
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 119 835	12 202 540
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 654	7 815
Summa kortfristiga fordringar		10 654	7 815
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		260 471	213 340
Summa kassa och bank		260 471	213 340
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		271 125	221 155
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 390 960	12 423 695



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		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		-2 739 468	-2 716 298
Årets resultat		-15 344	18 655
Summa fritt eget kapital		-2 754 812	-2 697 643
<b>Summa eget kapital</b>		8 997 313	9 012 657
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 292 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder		3 292 000	3 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000	-
Leverantörsskulder		15 545	5 682
Skatteskulder		16 159	15 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 943	89 535
Summa kortfristiga skulder		101 647	111 038
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		12 390 960	12 423 695

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	-	-
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	-	-
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*R*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Byggnadsinventarier	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnad	98 545	100 428
Vatten och avlopp	16 154	17 935
Sophämtning	13 225	9 012
Reparation och underhåll av fastigheten	143 031	89 276
Övriga fastighetskostnader	29 025	15 571
Fastighetsavgift	16 159	15 821
Fastighetsförsäkring	19 703	17 458
Ersättning till revisor/redovisning	2 500	8 500
Övriga kostnader	7 124	6 098
<b>Summa</b>	<b>345 466</b>	<b>280 099</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 024 350	-1 964 920
-Årets avskrivning enligt plan	-59 430	-59 430
	<u>-2 083 780</u>	<u>-2 024 350</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 858 070</b>	<b>11 917 500</b>
Taxeringsvärde byggnader	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	2 326 000	2 326 000
	<u>8 726 000</u>	<u>8 726 000</u>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 501	465 501
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<u>465 501</u>	<u>465 501</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-180 461	-157 186
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 275	-23 275
	<u>-203 736</u>	<u>-180 461</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>261 765</b>	<b>285 040</b>

### Not 6 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 543 000	167 300	-2 716 298	18 655
Omföring av föreg års vinst			18 655	-18 655
Fond för yttre underhåll		41 825	-41 825	
Årets resultat				-15 344
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 543 000</b>	<b>209 125</b>	<b>-2 739 468</b>	<b>-15 344</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	40 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 252 000	3 300 000
	<u>3 292 000</u>	<u>3 300 000</u>



**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
	<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>

**Not 8 Checkräkningskredit**


	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-


**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000	100 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

**Underskrifter**

Stockholm 2016-04-29

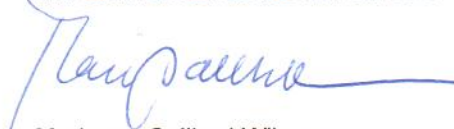
  
Torgny Runhäll  
Styrelseordförande

  
Gino Holm

  
Christina Stenberg

  
Sophia Reuterdaal

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-29

  
Marianne Sallhed Wikner  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Julstjärnan 4  
org nr 769608-4040

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Julstjärnan 4 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Julstjärnan 4s finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Julstjärnan 4 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

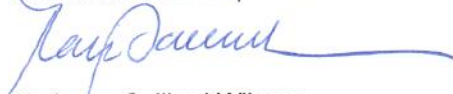
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2016



Marianne Sallhed Wikner  
Revisor