

Årsredovisning för

Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 4 bildades 2002 och nuvarande stadgar registerades 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 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 2018-06-12

Ordförande

Karin Gunnars Risberg

Kassör

Christina Stenberg

Ledamöter

Sophia Reuterdahl

Kristian Andreassen

Carola Svensson

Mårten Lund

Lägenhetsöverlåtelse och antal medlemmar

Under 2019 har ingen överlåtelse ägt rum. Två stycken lägenheter har hyrts ut i andra hand. Antalet medlemmar var vid årets början sexton stycken. Ingen förändring har skett. Antalet medlemmar vid årets slut är därmed sexton stycken.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft fyra 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 ett tilläggsavtal med Anticimex för att förebygga bla vattenskador i fastigheten. Dessutom har föreningen valt att teckna bostadsrättstillägget för varje lägenhet varför medlemmen inte behöver ha tillägget i sin egen hemförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut en tvättmaskin.
Energibesiktning har utförts.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	500 136	500 131	498 276	477 816
Resultat efter finansiella poster	17 645	66 820	-563 874	-383 366
Soliditet, %	67	66	66	71
Skuldsättningsgrad per kvm	6 387	6 464	6 542	5 632
Räntekostnader %	14	15	14	14
Räntekänslighet	8	8	8	8
Årsavgift per kvm boyta	806	806	804	776

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 543 000	41 825	-3 534 751	66 820
Disposition enligt årsstämmbeslut			66 820	-66 820
Fond för yttre underhåll omföres		41 825	-41 825	
Årets resultat				17 645
Vid årets slut	11 543 000	83 650	-3 509 756	17 645

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-3 509 756
årets resultat	17 645
Totalt	-3 492 111
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
balanseras i ny räkning	-3 533 936
Summa	-3 492 111

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	500 136	500 131
Övriga rörelseintäkter		7 490	1 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		507 626	501 331
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-331 245	-275 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 454	-88 454
Summa rörelsekostnader		-419 699	-363 514
Rörelseresultat		87 927	137 817
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 282	-70 997
Summa finansiella poster		-70 282	-70 997
Resultat efter finansiella poster		17 645	66 820
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		17 645	66 820
Skatter			
Årets resultat		17 645	66 820

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 620 352	11 679 781
Inventarier, verktyg och installationer	5	208 915	237 940
Summa materiella anläggningstillgångar		11 829 267	11 917 721
Summa anläggningstillgångar		11 829 267	11 917 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 380	17 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 597	11 792
Summa kortfristiga fordringar		32 977	28 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		366 405	305 431
Summa kassa och bank		366 405	305 431
Summa omsättningstillgångar		399 382	334 252
SUMMA TILLGÅNGAR		12 228 649	12 251 973

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		83 650	41 825
Summa bundet eget kapital		11 626 650	11 584 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 509 756	-3 534 751
Årets resultat		17 645	66 820
Summa fritt eget kapital		-3 492 111	-3 467 931
Summa eget kapital		8 134 539	8 116 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 912 000	3 960 000
Summa långfristiga skulder		3 912 000	3 960 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		21 617	22 047
Skatteskulder		35 282	34 476
Övriga skulder		-	3 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 211	67 262
Summa kortfristiga skulder		182 110	175 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 228 649	12 251 973

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:

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter dvs årsavgifter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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.

Årsavgift per kvm boyta

Årsavgiftens storlek i förhållande till boytan

Not 2 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	500 136	500 131
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	7 490	1 200
Summa	507 626	501 331

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hushållsel	135 749	103 598
Vatten och avlopp	20 661	24 247
Sophämtning	14 257	13 537
Reparation och underhåll av fastigheten	90 554	69 315
Övriga fastighetskostnader	11 685	11 983
Fastighetsavgift	17 901	17 381
Fastighetsförsäkring	25 155	22 720
Ersättning till revisor	6 000	6 000
Övriga kostnader	9 283	6 279
Summa	331 245	275 060

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 941 850	13 941 850
	13 941 850	13 941 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 262 069	-2 202 640
-Årets avskrivning enligt plan	-59 429	-59 429
	-2 321 498	-2 262 069
Redovisat värde vid årets slut	11 620 352	11 679 781

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

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	523 001	523 001
Vid årets slut	523 001	523 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-285 061	-256 036
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 025	-29 025
Vid årets slut	-314 086	-285 061
Redovisat värde vid årets slut	208 915	237 940



Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2019-12-31

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

3 720 000

3 720 000

Lån i Stadshypotek via Handelsbanken

Totala lån är 3 960 000 kronor som fördelas enligt nedan:

3 000 000 med 1,87 % bunden ränta till 2020

490 000 med 1,20 % bunden ränta till 2020

470 000 med 1,20 % - 1,75 rörlig ränta

Amortering sker med 48 000 kronor per år.

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.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 906 000	4 096 000
Summa ställda säkerheter	4 906 000	4 096 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att utföra flera större reparationsarbeten under 2020 och 2021. Våren 2020 kommer dränering av grunden att utföras. Våren 2021 kommer fasaden att målas om samt även fönstren att ses över. Reparationerna beräknas kosta ca 1 miljon. Lån har beviljats för dessa arbeten.

Underskrifter

Stockholm 2020-04-21



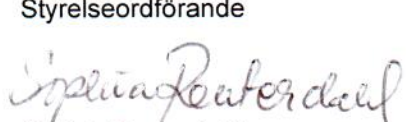
Karin Gunnars Risberg
Styrelseordförande



Christina Stenberg



Kristian Andreassen



Sophia Reuterdaal



Mårten Lund



Carola Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Julstjärnan 4 enligt god revisors 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.

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 revisions sed 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

3

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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Julstjärnan 4 enligt god revisorsred 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 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 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 2020-04-21



Marianne Sallhed Wikner
Revisor