

Årsredovisning för

Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Felix Hamerslag

Carola Svensson

Lägenhetsövertalningar och antal medlemmar

Under 2018 har en överlåtelse och en andrahandsuthyrning har ägt rum.

Antalet medlemmar var vid årets början femton stycken. Under året har föreningen haft en avgående medlem och två nya medlemmar har tillkommit. 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 nya mattor lagts in i trapphusen. I övrigt har ingenting väsentligt inträffat under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	500 131	498 276	477 816	462 941
Resultat efter finansiella poster	66 820	-563 874	-383 366	-15 344
Soliditet, %	66	66	71	73
Skuldsättningsgrad per kvm	6 464	6 542	5 632	5 322
Räntekostnader %	15	14	14	13
Räntekänslighet	8	8	8	7
Årsavgift per kvm boyta	806	804	776	747

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 543 000	41 825	-2 970 877	-563 874
Disposition enligt årsstämmobeslut			-563 874	563 874
Fond för yttre underhåll omföres		41 825	-41 825	
Fond för yttre underhåll tas i anspråk		-41 825	41 825	
Årets resultat				66 820
Vid årets slut	11 543 000	41 825	-3 534 751	66 820

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-3 534 751
årets resultat	66 820
Totalt	-3 467 931
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
balanseras i ny räkning	-3 509 756
Summa	-3 467 931

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	500 131	498 276
Övriga rörelseintäkter		1 200	29 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		501 331	527 631
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-275 060	-931 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 454	-88 455
Summa rörelsekostnader		-363 514	-1 020 011
Rörelseresultat		137 817	-492 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 997	-71 501
Summa finansiella poster		-70 997	-71 494
Resultat efter finansiella poster		66 820	-563 874
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		66 820	-563 874
Skatter			
Årets resultat		66 820	-563 874

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 679 781	11 739 210
Inventarier, verktyg och installationer	5	237 940	266 965
Summa materiella anläggningstillgångar		11 917 721	12 006 175
Summa anläggningstillgångar		11 917 721	12 006 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 029	16 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 792	34 801
Summa kortfristiga fordringar		28 821	51 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		305 431	167 002
Summa kassa och bank		305 431	167 002
Summa omsättningstillgångar		334 252	218 258
SUMMA TILLGÅNGAR		12 251 973	12 224 433

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		41 825	41 825
Summa bundet eget kapital		11 584 825	11 584 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 534 751	-2 970 877
Årets resultat		66 820	-563 874
Summa fritt eget kapital		-3 467 931	-3 534 751
Summa eget kapital		8 116 894	8 050 074
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 960 000	4 008 000
Summa långfristiga skulder		3 960 000	4 008 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	48 000
Leverantörsskulder		22 047	14 270
Skatteskulder		34 476	33 579
Övriga skulder		3 294	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 262	70 510
Summa kortfristiga skulder		175 079	166 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 251 973	12 224 433

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 obeskickade 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

Årsavgiften storlek i förhållande till boytan

Not 2 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	500 131	498 276
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	1 200	1 649
Ersättning av medlem för vattenskada	-	27 706
Summa	501 331	527 631

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hushållsel	103 598	108 425
Vatten och avlopp	24 247	18 509
Sophämtning	13 537	10 479
Reparation och underhåll av fastigheten	69 315	715 575
Övriga fastighetskostnader	11 983	12 209
Fastighetsavgift	17 381	17 095
Fastighetsförsäkring	22 720	20 857
Ersättning till revisor	6 000	6 000
Övriga kostnader	6 279	22 407
Summa	275 060	931 556

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 941 850	13 941 850
	13 941 850	13 941 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 202 640	-2 143 210
-Årets avskrivning enligt plan	-59 429	-59 430
	-2 262 069	-2 202 640
Redovisat värde vid årets slut	11 679 781	11 739 210

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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	523 001	465 501
-Nyanskaffningar	-	57 500
Vid årets slut	523 001	523 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-250 286	-227 011
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 025	-29 025
Vid årets slut	-279 311	-256 036
Redovisat värde vid årets slut	243 690	266 965

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31

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

3 768 000

3 768 000

Lån i Stadshypotek via Handelsbanken

Totala lån är 4 008 000 kronor som fördelas enligt nedan:

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

478 000 med 1,20 % - 1,50 % rörlig 3-månadersränta

530 000 med 1,20 % bunden ränta till 2020

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.

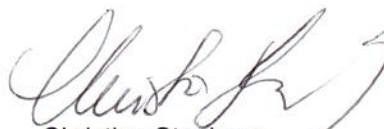
Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 096 000	4 096 000
Summa ställda säkerheter	4 096 000	4 096 000

Underskrifter

Stockholm 2019-05-14


Karin Gunnars Risberg
Styrelseordförande


Christina Stenberg


Kristian Andreassen


Sophia Reuter Dahl


Felix Hamerslag


Carola Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-16



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 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2018-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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 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 2019-05-16



Marianne Sallhed Wikner
Revisor