

Årsredovisning för

Brf Julstjärnan 4

769608-4040

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Julstjärnan 4, 769608-4040, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-06-13

Ordförande

Karin Gunnars Risberg

Kassör

Christina Stenberg

Ledamöter

Sophia Reuter Dahl

Martin Hertz

Kristian Andreassen

Suppleant

Torgny Runhäll

Lägenhetsöverlåtelser och antal medlemmar

Under 2017 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 tre nya medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar vid årets slut är därmed femton 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 blå 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

Gårdshuset som består av en lägenhet fick under våren 2016 problem med fukt- och mögeldoft. En utredning gjordes och offerter för att åtgärda problemet togs in. Under hösten 2016 gjordes en omfattande renovering av fasaden. Under våren 2017 har renoveringen fortsatt på insidan av huset och arbetet är nu slutfört. Denna stora renovering är den huvudsakliga anledningen till att föreningen har haft stora minusresultat under både 2016 och 2017.

En mindre vattenskada inträffade i en lägenhet under året men kostnaden har till fullo reglerats av medlemmen och dess försäkringsbolag.

I december 2016 installerades fiber för bredband i fastigheten. Färdigställande och inkoppling skedde under början av 2017.

Årsvgiften höjdes den 1 april 2017 med 1 krona per kvadratmeter och månad.

Föreningen beslutade på årsstämman i juni 2017 att anta nya stadgar. Tidigare stadgar var från 2002 och styrelsen ansåg att med nya moderna stadgar blir det lättare att läsa och förstå dem. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-08-16.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	527 631	481 016	474 141	464 141
Resultat efter finansiella poster	-563 874	-383 366	-15 344	18 655
Soliditet, %	66	71	73	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 543 000	153 063	-2 698 750	-383 366
Disposition enligt årsstämmobeslut			-383 366	383 366
Fond för yttre underhåll omföres		41 825	-41 825	
Fond för yttre underhåll tas i anspråk		-153 063	153 063	
Årets resultat				-563 874
Vid årets slut	11 543 000	41 825	-2 970 878	-563 874

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 3 534 752, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-2 970 878
årets resultat	-563 874
Totalt	-3 534 752
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 825
yttre fond tas i anspråk för årets underhåll	-41 825
balanseras i ny räkning	-3 534 752
Summa	-3 534 752

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Avgifter	2	527 631	481 016
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		527 631	481 016
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-931 556	-718 072
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 455	-82 705
Summa rörelsekostnader		-1 020 011	-800 777
Rörelseresultat		-492 380	-319 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 501	-63 703
Summa finansiella poster		-71 494	-63 605
Resultat efter finansiella poster		-563 874	-383 366
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-563 874	-383 366
Skatter			
Årets resultat		-563 874	-383 366

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 739 210	11 798 640
Inventarier, verktyg och installationer	5	266 965	238 490
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 006 175</u>	<u>12 037 130</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 006 175</u>	<u>12 037 130</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 455	16 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 801	6 681
Summa kortfristiga fordringar		<u>51 256</u>	<u>22 880</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		167 002	160 659
Summa kassa och bank		<u>167 002</u>	<u>160 659</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>218 258</u>	<u>183 539</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 224 433</u>	<u>12 220 669</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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	153 063
Summa bundet eget kapital		11 584 825	11 696 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 970 877	-2 698 750
Årets resultat		-563 874	-383 366
Summa fritt eget kapital		-3 534 751	-3 082 116
Summa eget kapital		8 050 074	8 613 947
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 008 000	3 454 000
Summa långfristiga skulder		4 008 000	3 454 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	38 000
Leverantörsskulder		14 270	8 069
Skatteskulder		33 579	32 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 510	74 010
Summa kortfristiga skulder		166 359	152 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 224 433	12 220 669

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:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	10
-Byggnadsinventarier	20

Not 2 Intäkternas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	498 276	477 816
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	1 649	3 200
Ersättning av medlem för vattenskada	27 706	-
Summa	527 631	481 016

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hushållsel	108 425	106 450
Vatten och avlopp	18 509	17 526
Sophämtning	10 479	13 479
Reparation och underhåll av fastigheten	715 575	512 339
Övriga fastighetskostnader	12 209	15 477
Fastighetsavgift	17 095	16 484
Fastighetsförsäkring	20 857	20 615
Ersättning till revisor	6 000	6 000
Övriga kostnader	22 407	9 702
Summa	931 556	718 072

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 143 210	-2 083 780
-Årets avskrivning enligt plan	-59 430	-59 430
	<u>-2 202 640</u>	<u>-2 143 210</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 739 210	11 798 640

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

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 501	465 501
-Nyanskaffningar	57 500	-
Vid årets slut	<u>523 001</u>	<u>465 501</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-227 011	-203 736
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 025	-23 275
Vid årets slut	<u>-256 036</u>	<u>-227 011</u>
Redovisat värde vid årets slut	266 965	238 490

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>3 816 000</u>
	3 816 000

Lån i Stadshypotek via Handelsbanken
Totala lån är 4 056 000 kronor som fördelas enligt nedan:

3 000 000 med 1,87 % bunden ränta till 2020
486 000 med 1,65 % - 1,72 % rörlig 3-månadersränta
570 000 med 1,20 % bunden ränta till 2020

Amortering sker med 48 000 kronor per år.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 096 000	3 400 000
Summa ställda säkerheter	4 096 000	3 400 000

Underskrifter

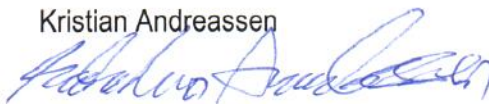
Stockholm 2018-05-03

Karin Gunnars Risberg
Styrelseordförande



Christina Stenberg

Kristian Andreassen



Sophia Reuterdahl

Martin Hertz



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09



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 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2017-12-31 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. Risker 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Julstjärnan 4 enligt god revisorsd 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 2018-05-09



Marianne Sallhed Wikner
Revisor