

## Förvaltningsberättelse 2016

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även i vissa fall omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement ( parkeringsplats) till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm.

### Föreningens stadgar och lägenhetsfördelning

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen bildades 1986-05-12, dess nuvarande stadgar antogs 2015.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt. I husets källare finns en mindre lokal som är långtidsuthyrd. Fastigheten är byggd 1945.

### Fastighetsförvaltning

Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 3 är en liten förening med 7 medlemmar, det innebär att mycket av styrelsearbetet/ fastighetsskötsel sköts av medlemmarna själva. T.ex måste alla föreningsmedlemmar åta sig poster i styrelsen.

Likaså när det gäller lokalvård, samt skötsel av tomt och trädgård så ankommer detta på de boende själva. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Revac Redovisningsbyrå AB.

Styrelse har under året haft 3 antal protokollförda sammanträden samt

3 icke protokoll förda styrelsemöten.

### Styrelse

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Ordförande        | Susanne Lingmén      |
| Kassör            | Bo Axelsson          |
| Sekreterare       | Isa Svärd            |
| Suppleant         | Anders Klintäng      |
| Revisor           | Bo Westman           |
| Revisorssuppleant | Anders Christiansson |

### Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 4 087 000 kronor, varav markvärde 1 591 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

**Ekonomi**

2(10)

Föreningens ekonomi är god.

**Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Nya lägenhetsdörrar s.k säkerhetsdörrar har under året satts in.

Vattentank kopplad till husets bergvärmeanläggning har bytts ut.

Trapphuset har renoverats och ommålats under 2017 .

Resultatet av föreningens verksamhet de senaste två åren samt den ekonomiska ställningen per 151231 och 161231 framgår av följande resultat- och balansräkning.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettomsättning                    | 370         | 348         | 355         | 344         |
| Resultat efter finansiella poster | 39          | 0           | 51          | 26          |
| Soliditet                         | 49          | 47          | 46          | 44          |

3(10)

Förändringar i eget kapital

|                       | Grund-<br>avgifter | Reparations-<br>fond | Upplåtelse-<br>avgifter |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital   |                    |                      |                         |
| Vid årets början      | 895 557            | 95 891               | 157 216                 |
| Förändring under året | 0                  | 11 328               | 0                       |
| Vid årets slut        | <b>895 557</b>     | <b>107 219</b>       | <b>157 216</b>          |

| Fritt eget kapital                 | Ansamlat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Vid årets början                   | -387 684             | -220              |
| Disposition enligt föreningsstämmr | -11 548              | 220               |
| Årets resultat                     | -                    | 39 180            |
| Vid årets slut                     | -399 232             | 39 180            |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet ( kronor):

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| ansamlat resultat | -387 684        |
| årets resultat    | -220            |
|                   | <b>-387 904</b> |

behandlas så att

|  |                 |
|--|-----------------|
| stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond | 11 328          |
| i ny räkning överföres                                       | -399 232        |
|  | <b>-387 904</b> |

|  |            | 2016     | 2015     |
|--|------------|----------|----------|
|  |            | -----    | -----    |
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                               | <b>Not</b> |          |          |
|  | 1          |          |          |
| <b>Intäkter</b>                                      |            |          |          |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 369 912  | 347 552  |
| Övriga intäkter                                      |            | 600      | 782      |
|  |            | -----    | -----    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                      |            | 370 512  | 348 334  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |          |          |
| Driftskostnader                                      | 3          | -188 142 | -192 926 |
| Övriga externa kostnader                             | 4          | -21 372  | -34 608  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 5          | -94 655  | -89 233  |
|  |            | -----    | -----    |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | -304 169 | -316 767 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | 66 343   | 31 567   |
| <b>Finansiella poster</b>                            | 6          |          |          |
| Ränteintäkter och liknande<br>resultatposter         |            | 1 393    | 905      |
| Räntekostnader och liknande<br>resultatposter        |            | -28 556  | -32 692  |
|  |            | -----    | -----    |
| <b>Summa resultat från finansiella<br/>poster</b>    |            | -27 163  | -31 787  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                |            | 39 180   | -220     |
|  |            | =====    | =====    |

| BALANSRÄKNING                                | Not |                  | 4(10)            |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR                                   | 1   | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 7-9 | 1 337 022        | 1 305 586        |
|  |     | -----            | -----            |
|  |     | 1 337 022        | 1 305 586        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                            |     | 7 800            | 22 675           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10  | 18 506           | 18 269           |
|  |     | -----            | -----            |
|  |     | 26 306           | 40 944           |
| <b>Kassa,bank</b>                            |     |                  |                  |
| Kassa och bank                               |     | 269 332          | 274 710          |
|  |     | -----            | -----            |
|  |     | 269 332          | 274 710          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 632 660</b> | <b>1 621 240</b> |
|  |     | =====            | =====            |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

|                            |  |                |                |
|----------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Bundet eget kapital</b> |  |                |                |
| Grundavgifter              |  | 895 557        | 895 557        |
| Upplåtelseavgifter         |  | 157 216        | 157 216        |
| Reparationsfond            |  | 107 219        | 73 235         |
|                            |  | -----          | -----          |
|                            |  | 1 159 992      | 1 126 008      |
| <b>Fritt eget kapital</b>  |  |                |                |
| Ansamlat resultat          |  | -399 231       | -441 698       |
| Årets resultat             |  | 39 180         | 25 768         |
|                            |  | -----          | -----          |
|                            |  | -360 051       | -415 930       |
| <b>Summa eget kapital</b>  |  | <b>799 941</b> | <b>710 078</b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                    | Not | 2016-12-31                | 2015-12-31                |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                             |     |                           |                           |
| Skuld till kreditinstitut                               | 11  | 757 482                   | 787 482                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |     |                           |                           |
| Leverantörsskulder                                      |     | 7 784                     | 2 510                     |
| Övriga kortfristiga skulder                             |     | 34 900                    | 34 900                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 12  | 32 553                    | 35 588                    |
|   |     | -----                     | -----                     |
|   |     | 75 237                    | 72 998                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL,<br/>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |     | <b>1 632 660</b><br>===== | <b>1 570 558</b><br>===== |

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ( K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2016-01-01 -2016-12-31.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivning tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 1,5%/år |
| Fastighetsförbättringar | 4,3%/år |
| Bergvärmeanläggning     | 4,3%/år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                     | 2016           | 2015           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter         | 303 612        | 303 612        |
| Hyror lokaler       | 58 800         | 42 140         |
| Hyror garage        | 3 000          | 1 800          |
| Andrahandsuthyrning | 4 500          | 0              |
|                     | <b>369 912</b> | <b>347 552</b> |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JULSTJÄRNAN 3**  
**ÅRSREDOVISNING 2016**

716419-6177

7(10)

| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>     | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|
|              | Vatten och avlopp          | 15 519         | 12 323         |
|              | Elkostnader                | 72 461         | 63 353         |
|              | Sophämtning                | 4 240          | 4 576          |
|              | Städning                   | 0              | 1 350          |
|              | Reparationer och underhåll | 47 014         | 66 937         |
|              | Fastighetsavgift           | 8 876          | 8 701          |
|              | Kabel-TV                   | 10 304         | 10 076         |
|              | Försäkring                 | 9 693          | 9 710          |
|              | Tomträttsavgäld            | 17 525         | 15 900         |
|              | Medlemsavgifter            | 2 510          | 0              |
|              |                            | <b>188 142</b> | <b>192 926</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>Administrationskostnader</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Förvaltningskostnader           | 19 380        | 19 380        |
|              | Konsultkostnader                | 0             | 13 125        |
|              | Övrig administration            | 1 992         | 2 103         |
|              |                                 | <b>21 372</b> | <b>34 608</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | Byggnader och mark                                       | 15 550        | 15 550        |
|              | Fastighetsförbättringar                                  | 60 696        | 55 274        |
|              | Bergvärmeanläggning                                      | 18 409        | 18 409        |
|              |  | <b>94 655</b> | <b>89 233</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|---|---------------|---------------|
|              | Ränteintäkter                                     | 1 393         | 905           |
|              |   | <b>1 393</b>  | <b>905</b>    |
|              | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|              | Räntekostnader                                    | 26 170        | 30 369        |
|              | Finansiella kostnader                             | 2 386         | 2 323         |
|              |   | <b>28 556</b> | <b>32 692</b> |



| <b>Not 7</b> | <b>Byggnader</b>                    | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Anskaffningsvärde byggnad           | 1 036 695         | 1 036 695         |
|              | Ingående ackumulerade avskrivningar | -460 953          | -445 403          |
|              | Årets avskrivning                   | -15 550           | -15 550           |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar | -476 503          | -460 953          |
|              | Bokfört värde                       | 560 192           | 575 742           |
| <b>Not 8</b> | <b>Fastighetsförbättringar</b>      | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|              | Anskaffningsvärde                   | 1 285 440         | 1 285 440         |
|              | Årets anskaffningar                 | 126 091           | 0                 |
|              | Summa anskaffningsvärde             | 1 411 531         | 1 285 440         |
|              | Ingående ackumulerade avskrivningar | -744 390          | -689 116          |
|              | Årets avskrivning                   | -60 696           | -55 274           |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar | -805 086          | -744 390          |
|              | Bokfört värde                       | 606 445           | 541 050           |
| <b>Not 9</b> | <b>Bergvärmeanläggning</b>          | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|              | Ingående anskaffningsvärde          | 428 111           | 428 111           |
|              | Ingående ackumulerade avskrivningar | -239 317          | -220 908          |
|              | Årets avskrivning                   | -18 409           | -18 409           |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar | -257 726          | -239 317          |
|              | Bokfört värde                       | 170 385           | 188 794           |
|              | <b>FASTIGHETEN TOTALT</b>           | <b>1 337 022</b>  | <b>1 305 586</b>  |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och  
 upplupna intäkter**

|                            | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring                 | 8 637         | 8 908         |
| Tomträttsavgäld            | 4 700         | 4 275         |
| Kabel-TV                   | 2 659         | 2 576         |
| Bostadsrätterna medlemskap | 2 510         | 2 510         |
|                            | <b>18 506</b> | <b>18 269</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

|  | 2016-12-31     |       | Bundet till |
|--|----------------|-------|-------------|
| Swedbank                                 | 243 732        | 3,33% | 2017-01-27  |
| Swedbank                                 | 143 750        | 3,33% | 2017-01-27  |
| Swedbank                                 | 400 000        | 1,91% | 2021-06-27  |
|  | <b>787 482</b> |       |             |
| Kortfristiga del av långfristiga skulder | -30 000        |       |             |
| Summa skulder till kreditinstitut        | <b>757 482</b> |       |             |

**Not 12 Upplupna kostnader och  
 förutbetalda intäkter**

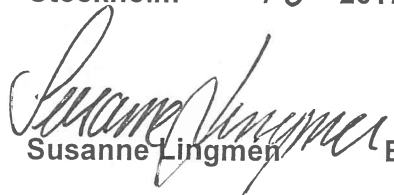
|                             | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 20 413        | 23 592        |
| Upplupen räntekostnad       | 3 929         | 4 855         |
| Upplupen kostnad el         | 8 211         | 7 141         |
|                             | <b>32 553</b> | <b>35 588</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

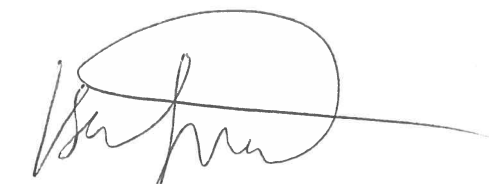
**Ställda säkerheter:**

|                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 1 083 000 | 1 083 000 |
| Eventalförpliktelser   | Inga      | Inga      |

Stockholm <sup>22</sup> 15 2017

  
Susanne Lingmen

  
Bo Axelsson

  
Isa Svärd

**Revisionsberättelse för  
Bostadsrättsföreningen Julstjärnan 3**

**Org,nr 716419-6177**

**Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.**

**Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.**

**Jag tillstyrker**

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 28/5 2017



**Bo Westman  
Föreningsrevisor**