

Årsredovisning för
Brf Nordstjärnan 10
718000-0361

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordstjärnan 10, 718000-0361 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-10-09 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2008-01-14.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 10. Föreningens fastighet är i fyra våningsplan och omfattar 48 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. I fastigheten finns även 1 lokal upplåten med hyresrätt på 61 kvm.

Totala lägenhetsarea i fastigheten är 2 464 kvm, och markens areal är 3 200 kvm som är ägd av föreningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

32 st 2 rum och kök

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa via MARK redovisarnas Gruppörsäkring.

Föreningens administrativa förvaltning har handhafts av MARK Redovisarna AB,

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1956.

En underhållsplan upprättades under året tillsammans med Egeryds fastighetsförvaltning AB.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Källbom	Ordförande
Susanne Andersson	Ledamot
Tommy Gustafsson	Ledamot
Roger Karlberg	Suppleant
Linnea Jibbefors	Suppleant

Revisor: Magnus Nordén, Norden Revision AB

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollfört sammanträde utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.
Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.
Arvode till styrelse betalades ut i december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade ett avtal med ett företag som heter Specialrengöringar AB, och som rengör avfallskärl och de kommer att göra det två gånger om året för föreningen.
Det gjordes en energibesiktning under hösten 2023.
Ett extra styrelsemöte hölls i december 2023 där det beslutades att en avgiftshöjning med 10% görs från och med 1:a januari 2024 på grund av att Eskilstuna Energi & Miljö höjer sina avgifter.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 48 st.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59
Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	139 050	1 063 249	771 009	-16 292
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		40 000	-56 292	16 292
Årets resultat				-26 287
Belopp vid årets slut	139 050	1 103 249	714 717	-26 287



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 977 324	1 977 564	1 976 424	1 902 592
Resultat efter finansiella poster	-26 287	-16 292	178 243	31 656
Soliditet, %	13	11	13	12
Sparande per kr/kvm	156	160	237	179
Årsavgift kr/kvm	784	784	784	757
Energikostnad kr/kvm	190	176	168	152
Räntekostnad kr/kvm	102	83	85	92
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	4 749	4 919	5 026	5 185
Skuldkvot	6	6	6	7
Räntekänslighet	6	6	7	7
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	97	98	98	98

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	714 717
årets resultat	-26 287
Summa balanserat resultat	688 430
disponeras för	
yttre underhållsfond enligt stadgarna	40 000
balanseras i ny räkning	648 430
Att i ny räkning överförs	688 430

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 977 324	1 977 564
Övriga rörelseintäkter		15 714	-
Summa rörelseintäkter		1 993 038	1 977 564
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 298 970	-1 331 507
Övriga kostnader		-46 734	-31 664
Avskrivningar		-420 544	-420 544
Summa rörelsekostnader		-1 766 248	-1 783 715
Rörelseresultat		226 790	193 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 567	576
Räntekostnader		-257 644	-210 717
Summa finansiella poster		-253 077	-210 141
Resultat efter finansiella poster		-26 287	-16 292
Årets resultat		-26 287	-16 292

lu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 181 769	13 602 313
Summa materiella anläggningstillgångar		13 181 769	13 602 313
Summa anläggningstillgångar		13 181 769	13 602 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	35 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 250	94 595
Summa kortfristiga fordringar		128 250	130 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 011 577	955 134
Skattekonto		222	218
Summa kassa och bank		1 011 799	955 352
Summa omsättningstillgångar		1 140 049	1 085 787
SUMMA TILLGÅNGAR		14 321 818	14 688 100

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		139 050	139 050
Fond för yttre underhåll		1 103 249	1 063 249
Summa bundet eget kapital		1 242 299	1 202 299
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		714 717	771 009
Årets resultat		-26 287	-16 292
Summa fritt eget kapital		688 430	754 717
Summa eget kapital		1 930 729	1 957 016
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	11 615 637	11 964 085
Summa långfristiga skulder		11 615 637	11 964 085
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån till Swedbank		375 872	403 296
Förskott från kunder		125 468	148 455
Leverantörsskulder		100 821	160 151
Skatteskulder		17 044	9 732
Övriga skulder		18 746	12 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	137 501	32 589
Summa kortfristiga skulder		775 452	766 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 321 818	14 688 100



Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-26 287	-16 292
Avskrivningar	420 544	420 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	394 257	404 252
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 181	-34 900
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	8 453	33 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 891	403 335
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		
Amortering av låneskulder	-348 448	-270 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 448	-270 879
 Årets kassaflöde	56 443	132 456
Likvida medel vid årets början	955 134	822 678
Likvida medel vid årets slut	1 011 577	955 134



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	2023
-Byggnader	2%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror garage, p-platser samt lokaler	44 088	44 088
Årsavgifter	1 932 096	1 932 096
Övrigt	1 140	1 380
Summa	1 977 324	1 977 564

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	33 983	32 676
Snöröjning/sandning	59 199	40 117
Städning entreprenad	55 853	52 080
OVK / Energideklaration	27 598	
Trädgård	20 097	155 761
Löpande underhåll	122 412	114 211
Summa	319 142	394 845

Taxebundna kostnader

El	57 613	66 851
Värme	293 411	299 665
Vatten	127 489	78 177
Sophämtning/renhållning	76 305	76 903
Summa	554 818	521 596

Övriga driftskostnader

Försäkring	83 084	74 471
Självrisk		24 000
Kabel-tv	66 242	60 139
Förbrukningsmaterial	1 485	485
Övrigt	8 740	8 791
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	76 671	73 312
Summa	236 222	241 198

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 110 182	1 157 639
-------------------------------	------------------	------------------



Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	41	433
Dataskommunikation	111 610	103 079
Portokostnader	581	522
Extern revisor	15 000	14 000
Förvaltningskostnader	59 375	53 633
Bankkostnader	2 181	2 201
Summa	188 788	173 868

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 027 151	21 027 151
	21 027 151	21 027 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 424 838	-7 004 294
-Årets avskrivning enligt plan	-420 544	-420 544
	-7 845 382	-7 424 838
Redovisat värde vid årets slut	13 181 769	13 602 313
Taxeringsvärde byggnader:	19 640 000	19 640 000
Taxeringsvärde mark:	9 600 000	9 600 000
	29 240 000	29 240 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	375 872	403 296
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 503 488	2 016 480
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 112 149	9 947 605
	11 991 509	12 367 381

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Sparbanken Rekarne 255.124.955-6	200 687	1,58%	2026-04-24
Sparbanken Rekarne 275.321.575-1	590 399	1,57%	2026-02-25
Sparbanken Rekarne 285.239.761-7	8 907 923	1,78%	2026-12-22
Sparbanken Rekarne 295.430.464-4	2 292 500	3,91%	2028-05-24
	11 991 509		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	35 668	18 443
Upplupna kostnader	101 832	14 146
	137 500	32 589



Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Nordstjärnan 10	14 131 000	14 131 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En OVK-besiktning är planerad att göras i januari 2024.

Underskrifter

Eskilstuna den 2024-05-07


Thomas Källbom


Susanne Andersson


Tommy Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2024


Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordstjärnan 10, org.nr 718000-0361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordstjärnan 10 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för föreningen.

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 föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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. 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Norden Revision AB

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 Nordstjärnan 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 2024-05-07

Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

