

Årsredovisning för

Brf Nordstjärnan nr 12

718000-1161

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordstjärnan nr 12, 718000-1161 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-12-19 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 1995-07-12.

Den administrativa förvaltningen har handhafts av MARK Redovisarna AB.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan nr 12. Föreningens fastighet består av totalt 18 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 1 063 m². En lokal på 22 m² finns även i fastigheten. Marken är på 1 356 m² och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1994 och värdeår 1958.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Eklund
Thomas Karlsson
Moa Fältskog
Mats Röstberg

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Revisor: Helena Wernqvist

Valberedning: Vakant

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

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning har skett två gånger under året, följt av en radonutredning med åtgärder.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 18.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	148 000	131 948	-1 502 596	22 418
Disposition enl årsstämmobeslut		10 000	12 418	-22 418
Årets resultat				-33 276
Belopp vid årets slut	148 000	141 948	-1 490 178	-33 276

Flerårsöversikt

	2025	2024	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	753 859	705 298	661 357	611 313
Resultat efter finansiella poster	-33 276	22 418	-323 429	-1 548 966
Soliditet, %	Negativ	Negativ	negativ	negativ
Sparande per kr/kvm	87	79	negativ	negativ
Årsavgift kr/kvm	638	604	567	525
Energikostnad kr/kvm	246	227	211	194
Räntekostnad kr/kvm	90	90	92	38
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 199	2 200	2 247	2 293
Skuldkvot	3	3	4	4
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	90	91	91	91

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 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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, men med hänsyn tagen till årets avskrivningar så är resultatet positivt.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 490 178
årets resultat	-33 276
Summa balanserat resultat	-1 523 454
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	10 000
balanseras i ny räkning	-1 533 454
Att i ny räkning överförs	-1 523 454

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	753 859	705 298
Summa rörelseintäkter m.m.		753 859	705 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-575 125	-479 751
Övriga externa kostnader	3	-34 273	-34 423
Personal/styrelsekostnader		-26 754	-25 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 825	-63 825
Summa rörelsekostnader		-699 977	-603 658
Rörelseresultat		53 882	101 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 587	18 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 745	-97 745
Summa finansiella poster		-87 158	-79 222
Resultat efter finansiella poster		-33 276	22 418
Årets resultat		-33 276	22 418

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	303 170	366 995
Summa materiella anläggningstillgångar		303 170	366 995
Summa anläggningstillgångar		303 170	366 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 852	3 101
Övriga fordringar		176	39 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 002	26 323
Summa kortfristiga fordringar		31 030	68 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 067 496	980 661
Summa kassa och bank		1 067 496	980 661
Summa omsättningstillgångar		1 098 526	1 049 210
SUMMA TILLGÅNGAR		1 401 696	1 416 205

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		148 000	148 000
Fond yttre underhåll		141 948	131 948
Summa bundet eget kapital		289 948	279 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 490 178	-1 502 596
Årets resultat		-33 276	22 418
Summa fritt eget kapital		-1 523 454	-1 480 178
Summa eget kapital		-1 233 506	-1 200 230
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 287 500	2 387 500
Summa långfristiga skulder		2 287 500	2 387 500
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		8 000	0
Övriga skulder till kreditinstitut	5	50 000	0
Förskott från kunder		69 614	51 418
Leverantörsskulder		80 579	39 304
Skatteskulder		4 126	2 576
Övriga skulder		79 677	103 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	55 706	32 117
Summa kortfristiga skulder		347 702	228 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 401 696	1 416 205

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 276	22 418
Avskrivningar	63 825	63 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30 549	86 243
Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	37 518	-43 613
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	68 768	28 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 835	71 120
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets Kassaflöde	86 835	21 120
Likvida medel vid årets början	980 661	959 541
Likvida medel vid årets slut	1 067 496	980 661

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 beräknande livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokaler	38 427	36 252
Hyror garage och p-platser	20 870	12 255
Årsavgifter	677 772	641 964
Kabel-TV	24 840	24 840
Övrigt	2 733	-18
Avsättning inre fond	-10 783	-9 995
Summa	753 859	705 298

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	61 256	51 980
Snöröjning/sandning	15 398	10 105
Städning entreprenad	22 191	14 443
Trädgård	2 791	2 918
Summa	101 636	79 446

Reparationer

Löpande underhåll och reparationer	83 027	29 365
Summa	83 027	29 365

Taxebundna kostnader

El	35 847	40 069
Värme	169 765	149 437
Vatten	55 828	56 281
Sophämtning/renhållning	27 855	27 058
Summa	289 295	272 845

Övriga driftskostnader

Försäkring	27 109	25 214
Kabel-tv	33 716	25 164
Övrigt	7 880	17 617
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	32 462	30 100
Summa	101 167	98 095

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	575 125	479 751
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		64
Portokostnader	661	90
Förvaltningskostnader	31 712	32 547
Bankkostnader	1 900	1 722
Summa	34 273	34 423

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 193 416	3 193 416
	3 193 416	3 193 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 826 421	-2 762 596
-Årets avskrivning enligt plan	-63 825	-63 825
	-2 890 246	-2 826 421
Redovisat värde vid årets slut	303 170	366 995
Taxeringsvärde byggnader:	10 317 000	8 476 000
Taxeringsvärde mark:	4 094 000	4 339 000
	14 411 000	12 815 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000	50 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 287 500	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		2 137 500
	2 337 500	2 387 500

Banklån	Belopp	Ränta	Bundet till
	2025-12-31		
Sparbanken Rekarne 975 716 617-9	2 337 500	4,04%	2027-09-01
	2 337 500		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader; EEM dec 2025	29 952	32 117
Upplupna kostnader; styrelsearvode och uppl soc avgifter	25 754	
	55 706	32 117

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nordstjärnan 12	3 196 000	3 196 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget väsentligt att rapportera.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-07-06

Eskilstuna, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Fredrik Eklund
Ordförande

Thomas Karlsson
Ledamot

Moa Fältskog
Ledamot

Mats Röstberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Helena Wernqvist
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 juli 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3195058 byte)
SHA-512: d84849a7c4fcd6eb83fc6641125274504a37
e0e6a23cd861e95f529b12916de774bb53b6acdd1479f
d190433d4f88c382e16a061c0fb249ee124523635a64

Underskrifter

2026-07-08 15:21:38 (CET)



Fredrik Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-10 10:27:20 (CET)



Mats Röstberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-09 17:32:50 (CET)



Moa Catarina Magnusdotter Fältskog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-08 15:12:57 (CET)



Thomas Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-10 22:09:59 (CET)



Helena Susanna Wernqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera autentiteten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/base/verify>

SHA-512
062e1438ed6f961d5552c5eb2c84b14906939105f6345a919e99a9b0548c5c7e507ff64094915f3492b19052da3c0a464ecb9696170cb3a9184c0ba6e22e30d3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nordstjärnan 12

Organisationsnummer fe718000-1161

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter och att styrelsens förvaltning har skötts på ett betryggande sätt.

Min granskning har inte gett anledning till någon anmärkning avseende föreningens redovisning eller den ekonomiska förvaltningen. Årsredovisningen ger enligt min bedömning en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning för räkenskapsåret.

Jag **tillstyrker därför** att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar årets resultat i enlighet med styrelsens förslag.

Anmärkning

Jag vill dock uppmärksamma föreningsstämman på följande formella brister:

- Årsredovisningen har inte upprättats inom den tid som följer av föreningens stadgar och tillämpliga bestämmelser.
- Kallelse till ordinarie föreningsstämma har inte skickats ut inom föreskriven tid.
- Ordinarie föreningsstämma har inte hållits inom den tid som föreskrivs i stadgarna.

Dessa omständigheter utgör avvikelser från de formella regler som gäller för föreningens verksamhet. De har dock, enligt min bedömning, inte påverkat årsredovisningens riktighet eller min bedömning av föreningens ekonomiska ställning.

Mot denna bakgrund tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer årsredovisningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det granskade räkenskapsåret.

Ort och datum

.....
Lekmannarevisor Helena Wernqvist

Följande handlingar har undertecknats den 9 juli 2026

**Revisionsberättelse 2025.pdf**

SHA-512: 90a5uc8f5197dfbbcd3ece8f6493c059d5338
5ceda7293f1a7f76fc220c0cd213ef4f46d5e01860d24
8097fa612371f9644367ba7bdbc0e89079c58c1128a13

Underskrifter

2026-07-09 10:30:16 (CET)

**Helena Susanna Wernqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Revisionsberättelse 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512

b15594533eb5743c1090fb8ab0f658a996c1000b9be5a1dca4e62f160c5462ba8fd88fd94564426259536ebe20af530a729fa834c8191883cda2f19ecd9bbf7

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556826-8442, Sverige.