

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nordstjärnan nr 11
Org nr: 718000-0684





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordstjärnan nr 11
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-25.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga bla mindre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 347% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 79 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 11 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Bryggaregatan 9 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB via Proinova (numera Gallagher)

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	21
3 rum och kök	7
4 rum och kök	3
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	18



Total bostadsarea 2 569 m²

Årets taxeringsvärde 29 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Elfast Förvaltning AB	Fastighetsförvaltning (Ekonomisk, teknisk yttre- & fastighetsskötsel)
Eskilstuna Energi och Miljö	El, fjärrvärme, vatten/avlopp, avfall/sophämtning
Tele 2	Kabel-TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 86 tkr och planerat underhåll för 227 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt stadgarna med 102 900 kr. Dvs 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, fjärrvärmecentral	75 000
Reningsanläggning, filterbyte & installation undertrycksavgasare	65 313
Garage, utsugsfläkt	52 565
Garage, byte till ledarmaturer	33 964

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning soprum	2023	Har ej genomförts då behov ej fanns 2023
Spolning	2023	Planeras till våren 2024



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therése Huru Edberg	Ordförande	2025 (avflyttad 2024)
Christine Gustafsson	Sekreterare	2025
Magnus Olsson	Vice ordförande	2025
Anna-Lena Cederblad	Ledamot	2024
Ronnie Gavelin	Ledamot	2024
Dan Fält	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



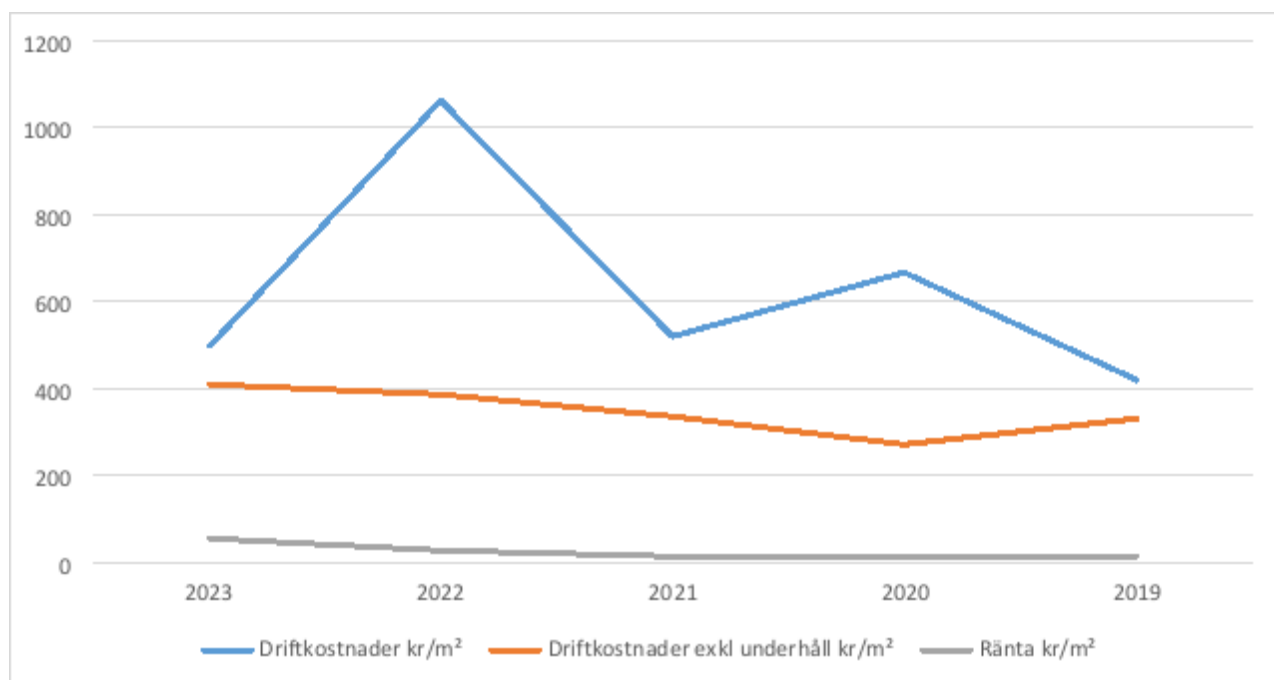
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 667	1 520	1 474	1 467	1 420
Resultat efter finansiella poster*	-131	-1 547	-238	-649	-38
Resultat exkl avskrivningar	-51	-1 468	-159	-538	73
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-154	-1 571	-224	-604	19
Balansomslutning	4 344	4 376	4 393	4 598	4 201
Årets kassaflöde	-1	169	-162	432	686
Soliditet %*	-7	-4	31	35	54
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår **	27	43	67	77	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår **	250	347	280	362	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	87	93	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	613	557	545	543	529
Driftkostnader kr/kvm	495	1 059	516	664	417
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	407	385	334	271	328
Energikostnad kr/kvm*	185	176	175	161	185
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	53	420
Reservering till underhållsfond kr/kvm	40	40	25	25	21
Sparande kr/kvm*	68	103	121	183	118
Ränta kr/kvm	56	25	11	12	12
Skuldsättning kr/kvm*	1 639	1 665	1 027	1 048	663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 639	1 665	1 027	1 048	663
Räntekänslighet %*	2,7	3,0	1,9	1,9	1,3

* obligatoriska nyckeltal

** nya nyckeltal fr 2020



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med bl.a. ökade räntekostnader.

Under kommande år planeras ökade årsavgifter för att möta ökade kostnader samt för att finansiera sig för att klara sitt sparande. Inför kommande budgetarbete kommer budget planeras utifrån gällande behovet av ytterligare intäkter, för att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

De planerar att korrigera sina intäkter och kostnader över tid så att de klarar att spara på den nivå som en underhållsplan har som krav att de sparar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	203 600	527 580	0	632 324	-1 547 322
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 547 322	1 547 322
Reservering underhållsfond			102 900	-102 900	
Ianspråktagande av underhållsfond			-102 900	102 900	
Årets resultat					-130 794
Vid årets slut	203 600	527 580	0	-914 998	-130 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-914 998
Årets resultat	-130 794
Årets fondreservering enligt stadgarna	-102 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 900
Summa	-1 045 792

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 045 792**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 176	1 520 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 097	118 099
Summa rörelseintäkter		1 707 273	1 638 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 272 079	-2 721 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 426	-271 474
Personalkostnader	Not 6	-51 826	-51 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-79 492	-79 492
Summa rörelsekostnader		-1 695 823	-3 124 303
Rörelseresultat		11 449	-1 485 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 713	12 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 956	-74 057
Summa finansiella poster		-142 243	-61 480
Resultat efter finansiella poster		-130 794	-1 547 322
Årets resultat		-130 794	-1 547 322



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 065 966	3 145 458
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 065 966	3 145 458
Summa anläggningstillgångar		3 065 966	3 145 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	97	37
Övriga fordringar	Not 13	138 995	95 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	14 695	10 002
Summa kortfristiga fordringar		153 787	105 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 124 419	1 125 054
Summa kassa och bank		1 124 419	1 125 054
Summa omsättningstillgångar		1 278 206	1 230 622
Summa tillgångar		4 344 172	4 376 081



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 180	731 180
Summa bundet eget kapital		731 180	731 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-914 998	632 324
Årets resultat		-130 794	-1 547 322
Summa fritt eget kapital		-1 045 792	-914 998
Summa eget kapital		-314 612	-183 818
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	1 674 500
Summa långfristiga skulder		0	1 674 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 211 545	2 601 659
Leverantörsskulder	Not 17	63 659	54 887
Övriga skulder	Not 18	0	23 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	383 581	205 188
Summa kortfristiga skulder		4 658 785	2 885 399
Summa eget kapital och skulder		4 344 172	4 376 081



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-130 794	-1 547 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	79 492	79 492
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-51 302	-1 467 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-48 219	106 003
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	163 500	-106 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 979	-1 468 057
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-64 614	1 637 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 614	1 637 084
Årets kassaflöde	-635	169 027
Likvidamedel vid årets början	1 125 054	956 027
Likvidamedel vid årets slut	1 124 419	1 125 054
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2% - 50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 573 816	1 431 712
Hyrer, garage	95 160	89 640
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-990
Summa nettoomsättning	1 667 176	1 520 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	26 542	22 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Erhållna statliga bidrag	13 261	0
Erhållna skadestånd	0	20 000
Övriga rörelseintäkter	300	5 590
Försäkringsersättningar	0	69 663
Summa övriga rörelseintäkter	40 097	118 099

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-226 842	-1 732 687
Reparationer	-85 624	-193 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 094	-69 874
Arrendeavgifter	-7 707	-7 707
Försäkringspremier	-83 586	-78 233
Kabel- och digital-TV	-38 314	-34 577
Serviceavtal	-10 186	-9 818
Obligatoriska besiktningar	-88 550	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 404
Snö- och halkbekämpning	-67 218	-55 779
Förbrukningsinventarier	-1 007	-441
Vatten	-116 829	-102 804
Fastighetsel	-59 730	-71 169
Uppvärmning	-298 048	-277 089
Sophantering och återvinning	-81 128	-78 989
Förvaltningsarvode drift	-34 216	-7 015
Summa driftskostnader	-1 272 079	-2 721 598



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-203 713	-226 265
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 443	-2 469
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-19 544
Kontorsmateriel	-2 773	-2 940
Konsultarvoden	-65 000	0
Bankkostnader	-2 560	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-14 366
Summa övriga externa kostnader	-292 426	-271 474

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-11 826	-11 538
Summa personalkostnader	-51 826	-51 738

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-79 492	-79 492
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-79 492	-79 492

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	833	12 359
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	143
Övriga ränteintäkter	1 863	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 713	12 577



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-144 956	-65 462
Övriga finansiella kostnader	0	-8 595
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-144 956	-74 057

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 974 614	3 974 614
Mark	1 579 654	1 579 654
Tillkommande utgifter	9 000	9 000
	5 563 268	5 563 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 563 268	5 563 268

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 408 809	-2 329 317
Tillkommande utgifter	-9 000	-9 000
	-2 417 809	-2 338 317

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-79 492	-79 492
	-79 492	-79 492

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 497 301	-2 417 809
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 065 966	3 145 458
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 486 312	1 565 804
Mark	1 579 654	1 579 654
Tillkommande utgifter	0	0

Totalt taxeringsvärde

29 400 000	29 400 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	118 394	118 394
	118 394	118 394
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 394	118 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-118 394	-118 394
	-118 394	-118 394
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-118 394	-118 394
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-118 394	-118 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	97	37
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	97	37

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	19 889	23 109
Skattekonto	119 106	72 420
Summa övriga fordringar	138 995	95 529

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	433
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 199	9 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 496	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 695	10 002

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 120 312	0
Transaktionskonto	4 107	1 125 054
Summa kassa och bank	1 124 419	1 125 054



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 211 545	4 276 159
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 614	-17 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 146 931	- 2 584 659
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 674 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,88%	2024-06-01	1 691 500,00	0,00	17 000,00	1 674 500,00
STADSHYPOTEK	5,29%	2024-06-24	1 292 330,00	0,00	27 208,00	1 265 122,00
STADSHYPOTEK	5,04%	2024-07-02	1 292 329,00	0,00	20 406,00	1 271 923,00
Summa			4 276 159,00	0,00	64 614,00	4 211 545,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi alla lån om 4 211 545 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	55 333	54 846
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 326	41
Summa leverantörsskulder	63 659	54 887

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	19 889	23 109
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	73 094	69 874
Debiterad preliminärskatt	-92 983	-92 983
Summa skatteskulder	0	0

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 665
Summa övriga skulder	0	23 665



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 826	0
Upplupna räntekostnader	19 785	4 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 189	0
Upplupna elkostnader	5 888	6 361
Upplupna vattenavgifter	9 916	8 776
Upplupna värmekostnader	40 395	36 740
Upplupna kostnader för renhållning	6 241	6 484
Upplupna revisionsarvoden	11 250	7 500
Upplupna styrelsearvoden	40 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 996	11 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	912	483
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 183	122 793
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 581	205 188

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 975 000	3 975 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Therése Huru Edberg

Christine Gustafsson

Magnus Olsson

Dan Fält

Ronnie Gavelin

Anna-Lena Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats

Dan Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Nordstjärnan 11 org. nr 718000-0684

Rapport om årsbokslutet (Årsredovisningen)

I egenskap av vald revisor för Brf Nordstjärnan 11 har Jag har utfört en revision av årsbokslutet 2023.

Styrelsens ansvar för årsbokslutet

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsbokslutet för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsbokslutet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Anmärkning

Inga anmärkningar

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Anmärkning

Inga anmärkningar

Uttalande

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2024-05-24

Dan Johansson

Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518520700

Dokument

306446 Årsredovisning 2023 Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-05-28 09:47:30 CEST (+0200) av Johanna Dris (JD) Färdigställt 2024-05-30 22:00:41 CEST (+0200)	306446 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Johanna Dris (JD)
--	--

Initierare

Johanna Dris (JD) Riksbyggen johanna.dris@riksbyggen.se
--

Signerare

Therése Huru Edberg (THE) therese.huru@kommunal.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERÉSE HURU EDBERG" Signerade 2024-05-28 12:43:41 CEST (+0200)	Anna-Lena Cederblad (AC) anna-lena.cederblad@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-LENA CEDERBLAD" Signerade 2024-05-28 20:45:50 CEST (+0200)
Christine Gustafsson (CG) christine.gustafsson@mdh.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christine Marie Gustafsson" Signerade 2024-05-28 09:57:41 CEST (+0200)	Dan Fält (DF) dan.falt1404@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Fält" Signerade 2024-05-28 13:25:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518520700

Per Magnus Olsson (PMO)
magnus@gummigrossen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MAGNUS OLSSON"
Signerade 2024-05-28 12:01:31 CEST (+0200)

Ronnie Gavelin (RG)
me@ronniegavelin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNIE GAVELIN"
Signerade 2024-05-28 10:13:17 CEST (+0200)

Dan Johansson (DJ)
Auktoriserad revisor
sylvester.consulting.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Sylvester Johansson"
Signerade 2024-05-30 22:00:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 272 079	2 721 598
Övriga externa kostnader	292 426	271 474
Personalkostnader	51 826	51 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	79 492	79 492
Finansiella poster	142 243	61 480
Summa kostnader	1 838 067	3 185 783

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	912	0
Serviceavtal	10 186	9 818
Städ extra	0	7 015
Obligatoriska besiktningkostnader	42 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	46 050	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 404
Snö- och halkbekämpning	67 218	55 779
Rep bostäder utg för köpta tj	0	563
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	10 045
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 344	8 085
Rep installationer utg för köpta tj	21 729	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	36 533	30 372
Rep install utg för köpta tj Värme	5 906	2 680
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	5 479
Rep install utg för köpta tj El	0	1 125
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 336	2 726
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 463	9 674
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 938	1 000
Rep garage utg för köpta tj	0	6 700
Övriga Reparationer	0	563
Försäkringsskador	0	114 001
Vandalisering	2 375	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 605 000
UH installationer utg för köpta tj Värme	75 000	1 580
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	65 313	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	33 750
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	86 529	0
Underhåll Övrigt	0	92 357
Fastighetsel	59 730	71 169
Uppvärmning	298 048	277 089
Vatten	116 829	102 804
Sophämtning	73 484	76 345
Extra sophämtning	7 644	2 644
Fastighetsförsäkring	83 586	78 233
Arrendeavgifter	7 707	7 707
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	38 314	34 577
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	33 304	0
Fastighetsskatt	73 094	69 874
Förbrukningsmaterial	1 007	441
Summa driftkostnader	1 272 079	2 721 598

Brf Nordstjärnan nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Nordstjärnan nr 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

