

Årsredovisning för  
**Brf Nordstjärnan 2**  
718000-0205

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

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordstjärnan 2, 718000-0205 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-23 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-01-23.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.  
Den administrativa förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningens fastighet omfattar bostadshus med en total yta av 1 135 kvm. 19 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har totalytan 1 017 kvm, en lokal om 131 kvm upplåts med hyresrätt. Marken är på 1 271 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå  
15 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

samt 1 lokal och två garageplatser.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1951.

Föreningen har en underhållsplan?

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

##### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Jonsson  
Helena Faerestrand  
Martin Helmér  
Anders Karlsson

Ledamot ordförande  
Ledamot sekreterare  
Ledamot kassör  
Suppleant

Revisor: Camilla Irsiegler

Revisor: Emil Torvaldsson

**Revisorssuppleant:** Rasmus Thusell

**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.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.  
Kristin Norrman har varit anställd som fastighetsskötare under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

?

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.

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

### **Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispostions fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	361 000	262 662	489 076	154 967
Disposition enl årsstämmobeslut		36 680	118 287	-154 967
Årets resultat				39 455
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>361 000</b>	<b>299 342</b>	<b>607 363</b>	<b>39 455</b>

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	701 447	685 056	681 583	642 072
Resultat efter finansiella poster	39 455	154 967	22 649	107 422
Soliditet, %	52	51	48	46
Sparande per kr/kvm	98	200	83	158
Årsavgift kr/kvm	630	614	611	574
Energikostnad kr/kvm	175	152	157	137
Räntekostnad kr/kvm	44	25	20	21
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	936	973	973	1 100
Skuldkvot, %	2	2	2	2
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	91	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 balansomslutning.

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.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	
årets resultat	607 364
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>39 455</b>
	<b>646 819</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	
balanseras i ny räkning	36 680
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>610 139</b>
	<b>646 819</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	701 447	685 056
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>701 447</b>	<b>685 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-490 406	-371 156
Personalkostnader		-51 212	-59 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 008	-72 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-613 626</b>	<b>-502 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>87 821</b>	<b>182 803</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 048	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 414	-28 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 366</b>	<b>-27 836</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 455</b>	<b>154 967</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>39 455</b>	<b>154 967</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	1 993 859	2 065 867
Fjärrvärme		-	20 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 993 859</b>	<b>2 085 867</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 993 859</b>	<b>2 085 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 705	14 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 125	-1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 830</b>	<b>14 387</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		487 789	397 223
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>487 789</b>	<b>397 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>519 619</b>	<b>411 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 513 478</b>	<b>2 497 477</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemmarnas insatser		361 000	361 000
Fond för yttre underhåll		299 342	262 662
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>660 342</b>	<b>623 662</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Dispositionsfond		607 364	489 076
Årets resultat		39 455	154 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>646 819</b>	<b>644 043</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 307 161</b>	<b>1 267 705</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 062 000	1 104 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 062 000</b>	<b>1 104 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		49 887	58 506
Leverantörsskulder		41 366	42 204
Skatteskulder		4 085	2 642
Övriga skulder		8 723	8 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	40 256	14 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>144 317</b>	<b>125 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 513 478</b>	<b>2 497 477</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	39 455	154 968
Avskrivningar	72 008	72 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>111 463</b>	<b>226 975</b>
<b>Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17 442	-10 606
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	18 545	3 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>112 566</b>	<b>220 105</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-22 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 000</b>	
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>90 566</b>	<b>220 105</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>397 223</b>	<b>177 118</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>487 789</b>	<b>397 223</b>



## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyror lokal, garage och p-plats	59 940	59 940
Årsavgifter	640 907	624 876
<b>Summa</b>	<b>700 847</b>	<b>684 816</b>

### Not 2 Driftskostnader

<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Snöröjning/sandning	4 156	
Trädgård	2 793	1 346
<b>Summa</b>	<b>6 949</b>	<b>1 346</b>

### Reparationer

Löpande underhåll	112 610	26 032
<b>Summa</b>	<b>112 610</b>	<b>26 032</b>

### Taxebundna kostnader

El	18 505	14 046
Värme	127 531	113 671
Vatten	52 610	44 739
Sophämtning/renhållning	25 296	26 403
<b>Summa</b>	<b>223 942</b>	<b>198 859</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	31 599	40 386
Kabel-tv	26 324	23 776
Förbrukningsmaterial	1 146	16
Övrigt	7 611	5 031
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	31 791	30 461
<b>Summa</b>	<b>98 471</b>	<b>99 670</b>

**TOTALA DRIFTSKOSTNADER** **441 972** **325 907**

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontorsomkostnader	717	323
Portokostnader	450	294
Förvaltningskostnader	27 584	24 300
Bankkostnader	1 711	1 848
Förenings o medlemsavgift	4 530	4 470
<b>Summa</b>	<b>34 992</b>	<b>31 235</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	3 600 401	3 600 401
	3 600 401	3 600 401
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 534 534	-1 462 526
-Årets avskrivning enligt plan	-72 008	-72 008
	-1 606 542	-1 534 534
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 993 859</b>	<b>2 065 867</b>
Taxeringsvärde byggnader:	8 160 000	8 160 000
Taxeringsvärde mark:	4 067 000	4 067 000
	<b>12 227 000</b>	<b>12 227 000</b>

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	22 000	144 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	88 000	576 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	952 000	384 000
	<b>1 062 000</b>	<b>1 104 000</b>

<b>Banklån</b>	<b>Belopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Bundet till</b>
	<b>2023-12-31</b>		
Swedbank Hypotek 285965756-7	1 062 000	4,812%	2026-09-25
	<b>1 062 000</b>		

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntor	8 943	14 055
Upplupna kostnader	31 313	134
	<b>40 256</b>	<b>14 189</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nordstjärnan 2	3 103 100	3 103 100
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

?

## Underskrifter

Eskilstuna 2024-05-19

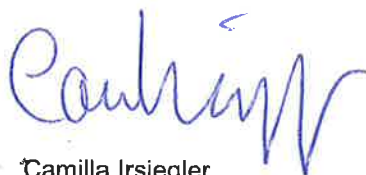


Tomas Jonsson

Helena Faerstrand

Martin Helmér

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-19



Camilla Irsiegler  
Revisor



Emil Torvaldsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE 2023

\*\*\*\*\*

## För Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 2, org.nr. 718000-0205

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.


Vi tillstyrker att:


föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 19/5 2024

  
Camilla Irsiegler  
Revisor

  
Emil Torvaldsson  
Revisor