

Årsredovisning för

Brf Nordstjärnan 2

718000-0205

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

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nordstjärnan 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna den 2026-06-24

Tomas Jonsson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordstjärnan 2, 718000-0205 får härmed avge årsredovisning för 2025.

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 handhafts 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 kök
- 15 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

samt 1 lokal.

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 ingen underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-11 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 5 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

Asbestsanering i verkstadsutrymmen samt rörisolering

Husgrundsmålning

Dränering- Läns pump

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

Under räkenskapsåret har 0 överlåtelse 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>Dispositions fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	361 000	336 022	610 139	-33 533
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		36 680	-70 213	33 533
Årets resultat				90 638
Belopp vid årets slut	361 000	372 702	539 926	90 638

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	775 066	696 090	701 447	685 056
Resultat efter finansiella poster	90 638	-33 533	39 455	154 967
Soliditet, %	54	51	52	51
Sparande per kr/kvm	142	34	98	200
Årsavgift kr/kvm	689	627	630	614
Energikostnad kr/kvm	218	198	175	152
Räntekostnad kr/kvm	43	44	44	25
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	887	906	936	973
Skuldkvot, %	1	2	2	2
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	90	92	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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	539 926
årets resultat	90 637
Summa balanserat resultat	630 563
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	40 700
balanseras i ny räkning	589 863
Att i ny räkning överförs	630 563

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			
Nettoomsättning	1	775 066	696 090
Övriga rörelseintäkter		4 571	-
Summa rörelseintäkter		779 637	696 090
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-499 232	-542 404
Styrelse/ personalkostnader		-69 214	-66 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 067	-72 067
Summa rörelsekostnader		-640 513	-681 368
Rörelseresultat		139 124	14 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 036	2 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 522	-50 541
Summa finansiella poster		-48 486	-48 255
Resultat efter finansiella poster		90 638	-33 533
Årets resultat		90 638	-33 533

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 849 725	1 921 792
Summa materiella anläggningstillgångar		1 849 725	1 921 792
Summa anläggningstillgångar		1 849 725	1 921 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 400	11 205
Övriga fordringar		9 457	44 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 381	28 764
Summa kortfristiga fordringar		54 238	84 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		618 084	509 726
Summa kassa och bank		618 084	509 726
Summa omsättningstillgångar		672 322	594 583
SUMMA TILLGÅNGAR		2 522 047	2 516 375

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		361 000	361 000
Fond för yttre underhåll		372 702	336 022
Summa bundet eget kapital		733 702	697 022
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		539 926	610 139
Årets resultat		90 638	-33 533
Summa fritt eget kapital		630 564	576 606
Summa eget kapital		1 364 266	1 273 628
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 018 000	1 040 000
Summa långfristiga skulder		1 018 000	1 040 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		52 630	64 145
Leverantörsskulder		38 216	88 823
Skatteskulder		2 914	4 235
Övriga skulder		9 358	11 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 663	34 221
Summa kortfristiga skulder		139 781	202 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 522 047	2 516 375

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	90 638	-33 533
Avskrivningar	72 067	72 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	162 705	38 534
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	30 619	-53 027
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-62 965	58 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 359	43 937
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-22 000	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 000	-22 000
Årets Kassaflöde	108 359	21 937
Likvida medel vid årets början	509 726	487 789
Likvida medel vid årets slut	618 085	509 726

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	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal	51 417	46 742
Hyror garage och p-platser	18 600	12 050
Årsavgifter	701 107	637 320
Övrigt	3 942	
Summa	775 066	696 112

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning		2 481
Trädgård		5 938
Summa		8 419

Reparationer

Löpande underhåll	64 811	123 676
Summa	64 811	123 676

Taxebundna kostnader

El	26 620	22 476
Värme	169 816	154 001
Vatten	53 659	50 667
Sophämtning/renhållning	21 053	22 497
Summa	271 148	249 641

Övriga driftskostnader

Försäkring	51 858	48 271
Kabel-tv	30 850	28 036
Förbrukningsmaterial		2 070
Övrigt	4 573	7 920
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	34 186	32 570
Summa	121 467	118 867

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	457 426	500 603
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		30
Portokostnader	550	270
Förvaltningskostnader	34 724	35 230
Bankkostnader	2 002	1 741
Förenings o serviceavgift	4 530	
Förenings o medlemsavgift		4 530
Summa	41 806	41 801

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 600 401	3 600 401
	3 600 401	3 600 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 678 609	-1 606 542
-Årets avskrivning enligt plan	-72 067	-72 067
	-1 750 676	-1 678 609
Redovisat värde vid årets slut	1 849 725	1 921 792
Marken är inte föremål för avskrivning		
Taxeringsvärde byggnader:	9 753 000	8 160 000
Taxeringsvärde mark:	3 813 000	4 067 000
	13 566 000	12 227 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	22 000	22 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	88 000	88 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	908 000	930 000
	1 018 000	1 040 000

Banklån	Belopp 2025-12-31	Ränta	Bundet t om
Swedbank Hypotek 285 965 756-7	1 018 000	4,812%	2026-09-25
	1 018 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	8 573	8 758
Upplupna kostnader; Eskilstuna Energi & Miljö	28 091	25 463
	36 664	34 221

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nordstjärnan 2	3 103 100	3 103 100
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är planerade för kommande år.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-06-03

Tomas Jonsson

Helena Faerestrand

Martin Helmér

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 06 - 03

Camilla Irsiegler
Revisor

Emil Torvaldsson
Revisor

