

2024

Bostadsrättsföreningen

Nordstjärnan i Karlskrona

769628-7304



[illegible]

DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av ordförande för kommande räkenskapsår
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

Styrelsens kommentarer till Bokslutet 2024.

Arbetet med att göra bokslutet så fylligt som möjligt har fortsatt även detta år i avsikt att underlätta överblicken av Föreningens ekonomi och status och därmed skapa jämförelsetal (nyckeltal) som kan användas för att se hur vi ligger till jämfört med rekommenderade nyckeltal.

2024 präglades av ökade driftkostnader och minskande räntor. Det positiva var att vi inte har råkat ut för några större underhållsåtgärder eller haverier. För att få ner räntekostnaderna har styrelsen beslutat att göra en extra amortering om 300 ' på det lån som inryms i grundavgiften. Detta har gjorts genom att minska kassan med motsvarande belopp. Vidare har vi skapat möjlighet för medlemmarna att göra Frivilligt Kapitaltillskott i samband med att lån skrivs om. Under 2024 utnyttjade 3 medlemmar denna möjlighet vilket innebar att dessa medlemmar fick minskad månadsavgift och föreningens nyckeltal för lån per kvadratmeter minskade.

Årets resultat landar på ett minus. Det negativa resultatet hänför sig till att vår fastighet skrivs av med 650 ' varje år enl. regelverket (blankett K2). (Den ev. övergången till komponentavskrivning (blankett K3) genomfördes ej. Ingen fördel.) Det som är viktigt för föreningen är hur vår kassa utvecklas och att vi har likvida medel för att klara våra åtaganden. Tittar vi på 2024 och tar bort avskrivningarna om 650 ' så landar vi på ett likvidmässigt plusresultat. Dessa medel plus minskning av kassan med 300 ' har gjort det möjligt att amortera med 450 ' på lånet i grundavgiften. Det innebär att årets amortering är ca 2,6% av den totala låneskulden (bankerna rekommenderar 2%). Vidare har vi avsatt 50 ' till till underhållsfonden som vid årets slut har en behållning om 450 '.

Bifogat i Årsbokslutet finner Ni likviditetsbudgeten för 2025 där Ni kan se vilka planerade utgifter föreningen har och där det kan bli ett likviditetsmässigt ---resultat. En revidering av avgiften sker den 1/6 för att se om det ekonomiska omvärldsläget föranleder ngn avgiftsjustering. Det är dock verkligheten som styr och det är styrelsens ansvar att se till att vi kan balansera inkomster och utgifter.

.....



ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Nordstjärnan i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens likviditetsbudget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.
§1, Brf Nordstjärnan i Karlskronas stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-16

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-13

Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-25

Startdatum för momsregistrering 2017-05-02

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Hans Hedman, ordförande	2025
Marie Ellis, vice ordförande	2025
Kristian Gruwberger	2025
Britt Wikland	2025
Sven-Bertil Johansson	2025

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Eva Lindskog	2025
Peter Johansson	2025

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Berit Danielson	2025
Ekonomitjänst B. Danielson AB	

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Christer Odebjer	2025
Eva Lindskog	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls i Möllebackskyrkan 2024-03-14



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 38 i Karlskrona kommun
Stora Möllebacksgränd 3, 371 34 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för inflyttning våren 2017

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	2 st	
3 rok	15st	
4 rok	1st	
Totalt:	18st	1 765 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 1st överlåtelse av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats (utvändiga gästparkeringar)	2 st
Garage	18 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	16 st

Total tomtarea	830 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 765 kvm
Total lokalarea (garageplan)	560 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	47 761 000 kr
Varav markvärde	9 744 000 kr
Varav byggnader	38 017 000 kr
Taxeringsvärde lokal	2 612 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt för lokaler, vilken är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen 1% av taxeringsvärdet.

Brf Nordstjärnan har värdeår 2017, och är således skattebefriat för inkomstären 2018-2032

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	ALT
Kabel-TV och bredband	Karlskronaportalen / Affärsverken
Fjärrvärme	Affärsverken
El	Affärsverken (bundet avtal 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen 6 930 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.



TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023-12
Energideklaration	2019-10
Radonmätning	-
5-årsbesiktning (alla anmärkningar åtgärdade)	2022

HISTORIK:

Inköp av nya trädgårdsmöbler	2024
Installation av 2st laddboxar	2024
Åtgärdande av vattenskada (försäkringsärende)	2024
Möjliggjort för medlemmar att göra frivilligt kapitaltillskott, vilket regleras i föreningens stadgar, §8	2023
Renoverat plank i trädgården	2023
Klinkerlagt cykelrummets golv	2022
Rostfria hörnlistor där behov finns	2022
Spindelsanering	2022
Utsugsfläkt trapphus	2021
Färdigställande, inglasning av 7 st balkonger	2021
Installation av 13 st laddstolpar	2021
Klinker-beläggning av miljörummets golv	2021
Installation av 1st laddstolpe, garageplan 2	2020
Byggstart, inglasning av 7 st balkonger	2020
Skapande av föreningens oas – trädgården	2020
Installation av värmeslingor utanför entré	2019
Anläggning av diabas & stenkant (norra och östra fasad)	2019
Montage av smidesgrind in till trädgården	2019
Flödesmätning, ventilation	2019
Inköp och utbildning av hjärtstartare, placerad på plan 2	2019
Installation av forceringsfläkt för bättre vent i trapphus	2019

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	89 794kr
----------------------	----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0kr
--------------------	-----

Föreningens underhållsplan, som återfinns i underhållsprogrammet Planima, används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. En noggrann genomgång av fastigheten har skett i samband med upprättandet av den nya underhållsplanen. Inga brister upptäckta.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör i resultaträkningen ett negativt resultat om -229 612kr

Föreningen gör avskrivningar om 650 000kr och föreslår en avsättning om 50 000kr till yttre fond.

Föreningen amorterar årligen 150 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Under 2024 har föreningen gjort extra amortering om 300 000kr, och kassaflödet för året summeras således till -45 945kr

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften inför 2025. Höjningen var väl avvägd mot en långsiktig flerårsöversikt mot framför allt ökade taxeburna kostnader.

Grundavgiften höjs från och med 2025-01-01 med 6%

Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser.

Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
SEB / Lån 1	3 mån / stibor	2,94%	2 650 000 kr	150 000 kr
SEB / Lån 2	2027-11-28	2,64%	2 581 872 kr	0 kr
SEB / Lån 3	3 mån / stibor	2,94%	4 566 721 kr	0 kr
SEB / Lån 4	2025-04-28	0,93%	7 000 000 kr	0 kr
			16 798 593 kr	150 000 kr

Snittränta vid utgången av verksamhetsåret 2024, 2,36%

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 661 438	1 422 488	1 266 553	1 293 532	1 211 890
Andel årsavgift, % av nettoomsättning	92	91	90	90	90
Årsavgift, kr/kvm BOA	779	733	644	626	613
Hyra, kr/kvm LOA	231	231	231	231	231
Uppvärmning, kr/kvm	93	70	70	88	72
Fastighetsel, kr/kvm	33	38	31	37	25
Vatten, kr/kvm	59	50	51	52	51
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>185</i>	<i>158</i>	<i>152</i>	<i>177</i>	<i>148</i>
Avfallshantering, kr/kvm	14	15	14	14	14
Räntekostnad, kr/kvm	204	162	106	106	106
Ränteintäkt, kr/kvm	13	7	0	0	0
Drift ex underhåll, kr/kvm	273	241	262	245	225
Taxeringsvärde, kr/kvm	27 060	27 060	20 542	16 177	21 310
Behållning yttre fond, kr/kvm	215	194	172	129	-57
Avskrivning, kr/kvm	280	280	280	280	280
<i>Årets resultat, kr</i>	<i>-229 612</i>	<i>-251 904</i>	<i>-455 135</i>	<i>-361 554</i>	<i>-466 241</i>
<i>Årets likviditetsöverkott, kr</i>	<i>-45 945</i>	<i>18 644</i>	<i>44 865</i>	<i>138 446</i>	<i>33 759</i>
Total låneskuld, kr	16 798 593	18 427 472	19 795 600	19 945 600	20 095 000
Skuldsättning, kr/kvm BOA	9 518	10 440	11 216	11 301	11 385
Skuldsättning, kr/kvm (total)	7 225	7 926	8 514	8 579	8 643
Nettoskuldsättning, kr/kvm BOA	9 067	9 970	10 753	10 853	11 016
Nettoskuldsättning, kr/kvm (total)	6 775	7 456	8 052	8 131	8 274
Räntekänslighet, %	10%	13%	16%	15%	17%
Kassabehållning, kr/kvm	451	470	462	447	369
Sparande, kr/kvm	-20	8	19	60	15
Balansomslutning, kr	79 880 156	80 573 802	81 205 158	81 820 243	82 287 782
Soliditet, %	79%	77%	75%	75%	75%
Likviditet, %	8%	10%	15%	264%	419%

BOA* - kvadratmeter bostadsyta upplåten med bostadsrätt	1 765
LOA* - kvadratmeter lokalyta upplåten med hyresrätt (garage)	560
Total upplåten kvm-yta	2 325



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: Brf's räntekänslighet visar hur mycket Brf måste höja avgiften om räntan på lånen går upp med 1%.

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	64 393 128	450 000	-2 764 041	-251 904
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond, fg års stämmobeslut		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond, fg års stämmobeslut		0	0	
Förändring medlemsinsatser	1 178 879			
Balanseras i ny räkning			-251 904	251 904
Årets resultat, kr				-229 612
Belopp vid årets utgång	65 572 007	500 000	-3 065 945	-229 612

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-3 065 945 kr
Årets resultat	-229 612 kr
Årets fondavsättning	-50 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-3 345 557 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Att balansera i ny räkning	-3 345 557 kr
----------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 532 184	1 293 194
Hysesintäkter, garage		129 254	129 254
Summa rörelseintäkter		1 661 438	1 422 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-640 729	-559 831
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-89 794	-47 596
Övriga kostnader	3	-36 970	-24 820
Personalkostnader	4	-6 930	-7 624
Fastighetsavgift/skatt		-23 610	-23 610
Avskrivningar	5	-650 000	-650 000
Summa rörelsekostnader		-1 448 033	-1 313 481
Rörelseresultat		213 405	108 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30 803	15 186
Räntekostnader		-473 820	-376 057
Summa finansiella poster		-443 017	-360 871
Resultat efter finansiella poster		-229 612	-251 904
Resultat före skatt		-229 612	-251 904
Årets resultat		-229 612	-251 904

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 789 735	79 439 735
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		78 789 735	79 439 735
Summa anläggningstillgångar		78 789 735	79 439 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar garage		40 392	40 392
Övriga fordringar		2 299	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 691	40 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 047 730	1 093 675
<i>Summa kassa och bank</i>		1 047 730	1 093 675
Summa omsättningstillgångar		1 090 421	1 134 067
SUMMA TILLGÅNGAR		79 880 156	80 573 802

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 572 007	64 393 128
Fond för yttre underhåll		500 000	450 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		66 072 007	64 843 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 065 945	-2 764 041
Årets resultat		-229 612	-251 904
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 295 557	-3 015 945
Summa eget kapital		62 776 450	61 827 183
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 581 872	7 000 000
Summa långfristiga skulder		2 581 872	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		14 216 721	11 427 472
Leverantörsskulder		93 146	134 073
Förskottsbetalda avgifter		119 556	112 359
Skatteskulder		26 120	26 120
Övriga skulder		12 976	6 767
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 385	39 828
Summa kortfristiga skulder		14 521 834	11 746 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 880 156	80 573 802

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	213 405	108 967
Frivilligt kapitaltillskott	1 178 879	918 128
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	650 000	650 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 042 284	1 677 095
Erhållen ränta	30 803	15 186
Erlagd ränta	-473 820	-376 057
	-443 017	-360 871
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 599 267	1 316 224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	2 299	0
Förändring av rörelseskulder	25 562	70 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 576 004	1 386 772
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	1 628 879	1 368 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 628 879	1 368 128
Årets kassaflöde	-45 945	18 644
Likvida medel vid årets början	1 093 675	1 075 031
Likvida medel vid årets slut	1 047 730	1 093 675

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Grundavgift	1 171 539	1 224 728
Ränta Lån SEB 42065773	110 889	35 000
Ränta Lån SEB 42065803	151 688	17 095
Ränta Lån SEB 42065781	97 343	16 276
Öres- och kronutjämning	25	-5
Kravavgifter	700	100
Summa	1 532 184	1 293 194
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-77 195	-88 607
Fjärrvärme	-216 725	-162 688
Vatten och avlopp	-136 887	-115 093
Sophantering	-32 905	-34 006
Fastighetsförsäkring	-24 107	-19 944
Förvaltning teknisk förvaltning	-68 196	-68 196
Förvaltning, admin	-29 496	-29 496
Snöröjning	-6 250	-6 250
Möteskostnader	-15 829	-7 834
Sotning	0	-548
Revision	-3 750	-3 750
OVK	0	-14 338
Hissbesiktning	-4 367	0
Fönsterputsning/spindelsanering	0	-7 125
Hissar	-25 022	-1 956
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-640 729	-559 831
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-26 540	-11 377
Förbrukningsmaterial	-36	-764
Kontorsmaterial	-236	0
Porttelefon	-1 836	-2 512
Bredband	-3 172	-2 928
Bolagsverket	0	-800
Kopieringskostnader	-1 344	-1 340

Bankkostnader	-2 960	-2 889
Lämnade bidrag och gåvor	-846	-2 210
Konsultarvode	0	0
Kreditupplysningar	0	0
Summa	-36 970	-24 820

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-6 930	-6 930
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-6 930</i>	<i>-6 930</i>

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	0	-694
---	---	------

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

-6 930 -7 624

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden	68 159 042	68 159 042
Utgående anskaffningsvärden	68 159 042	68 159 042
Ingående avskrivningar	-4 952 261	-3 652 261
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivning	-650 000	-650 000
Utgående avskrivningar	-4 952 261	-4 302 261
Ingående anskaffningsvärde mark	15 582 954	15 582 954
Utgående anskaffningsvärde mark	15 582 954	15 582 954
Redovisat värde	78 789 735	79 439 735

Not. 6 Kassa och bank

Företagskonto SEB	297 730	393 675
Medel avsatta till underhåll/yttre fond	450 000	400 000
Placeringskonto	300 000	300 000
Summa	1 047 730	1 093 675

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	20 417 000	20 417 000
Summa ställda säkerheter	20 417 000	20 417 000

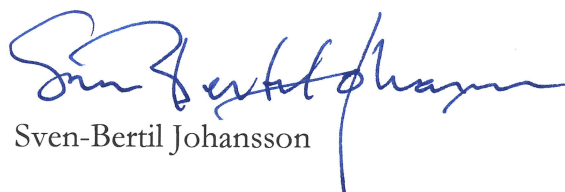
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NORDSTJÄRNAN I KARLSKRONA

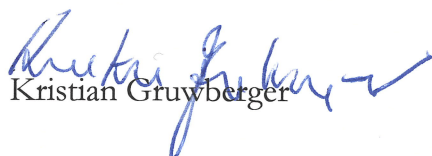
Karlskrona 2025- 02 - 16


Hans Hedman
Ordförande


Marie Ellis
Vice ordförande

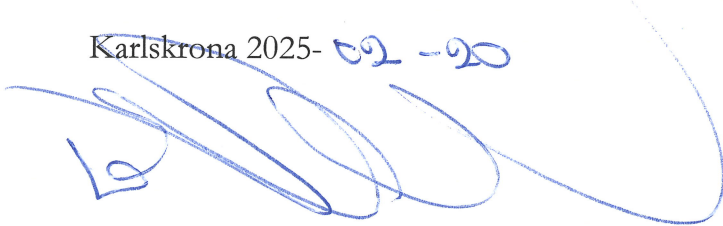

Sven-Bertil Johansson


Britt Wikland


Kristian Gruwberger

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025- 02 - 20


Berit Danielsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF NORDSTJÄRNAN, 769628-7304

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nordstjärnan för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR:

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 årsredovisningen 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 årsredovisningen.

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

UTTALANDE:

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 2024 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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nordstjärnan för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

LIKVIDITETSBUDGET



Förutsättningar:

Driften (alla kostnader utom räntor) har ökat med 5,3 %

Lånet i grundavgiften är nu på 7 MSEK

Räntan på samtliga lån som ej ingår i grundavg. har prognostiserats ti

		LIVIDITETS BUDGET	LIKVIDITE TS BUDGET	LIKVIDITE TS BUDGET	LIKVIDITE TS BUDGET	LIKVIDITE TS BUDGET
		2026 1/1-31/12	2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
Konto	Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 870 000	1 598 000	1 556 000	1 293 000	1 137 120
3910	Garage	132 000	132 000	132 000	132 000	130 000
3540	Påminnelseavgifter	0	0	0	0	0
3992	Erhållna skadestånd	0	0	0	0	0
	Uttag från yttre rep.fond					0
	Summa intäkter	2 002 000	1 730 000	1 688 000	1 425 000	1 267 120
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	750	700	650	600	500
4141	OVK	27 000	0	0	24 000	0
4142	Hissbesiktning	4 300	4 000	3 700	3 500	3 000
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4144	Övriga besiktningar	0	0	0	0	45 000
	Summa besiktningar och löpande kontroller	32 050	4 700	4 350	28 100	48 500
4780	Teknisk förvaltning	75 000	73 000	71 000	69 000	66 150
4781	Ekonomisk förvaltning	33 000	32 000	31 000	30 000	28 350
4120	Städ	0	0	0	0	0
4121	Fönsterputsning/spindelsanering	22 000	50 000	20 000	15 000	50 000
5164	Snöröjning	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
	Summa fastighetsförvaltning och skötsel	135 000	160 000	127 000	119 000	149 500
4301	Löpande reparationer <i>inkl. underhåll hissar, vent</i>	140 000	130 000	130 000	120 000	170 000
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4246	Underhåll hiss	0	0	0	0	0
	Summa underhåll och reparationer	140 000	130 000	130 000	120 000	170 000
4611	Fastighetsel	86 000	85 000	80 000	78 000	85 000
4623	Fjärrvärme	265 000	260 000	245 000	200 000	210 000
4630	Vatten och avlopp	155 000	155 000	145 000	130 000	125 000
4640	Sophämtning, <i>ev. container mm</i>	42 000	40 000	38 000	35 000	33 000
4711	Försäkring	27 000	26 000	25 000	24 000	23 000
4761	Bredband (övervakning värmesystem)	9 500	3 000	8 500	8 000	7 500
4800	Fastighetsavgift (1% av tax-värde för garage)	27 000	27 000	27 000	27 000	27 000
5190	Yttre underhåll (inkl. trädgård)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
5460	Förbrukningsmaterial	1 700	1 700	1 500	1 200	1 000
6061	Kreditupplysning	500	500	500	500	500
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	900	800	500
6220	Hiss/porttelefon	5 500	3 000	4 500	4 500	4 000
6450	Möteskostnader	15 000	15 000	15 000	15 000	10 000
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
6520	Tryckning, kopiering	4 000	3 700	3 500	3 300	3 000
6550	Konsultarvoden	15 000	15 000	15 000	15 000	10 000
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
	Summa driftskostnader	666 200	647 900	621 400	554 300	551 500

LIKVIDITETSBUDGET

		Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
		2026	2025	2024	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
6420	Revisionsarvode	4 000	4 000	4 000	3 500	3 000
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	0	0
Summa arvode och revision		11 000	11 000	11 000	10 500	10 000
6570	Bankavgifter	3 400	3 200	3 000	2 700	2 500
8410	Räntor	830 000	522 579	522 000	361 000	245 000
8423	Räntor för skatter och avgifter	500	500	500	500	500
Summa bank-, och räntekostnader		833 900	526 279	525 500	364 200	248 000
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond		183 850	250 121	268 750	228 900	89 620

		Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
		2026	2025	2024	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnad	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar		0	0	0	0	0
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa belastning yttre rep.fond		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Överskott/underskott		133 850	200 121	218 750	178 900	39 620
Summa kostnader		2 002 000	1 730 000	1 688 000	1 425 000	1 267 120
Avgår amortering (belastar inte resultatet utan endast likviditeten)		150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Likvidmässigt resultat med hänsyn till amortering		-16 150	50 121	68 750	28 900	-110 380

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se