

Årsredovisning för
Brf Nordstjärnan 2
718000-0205

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2024.

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 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 2024-05-26 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 4 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 har gjorts i fastigheten.

Isolering av rör har utförts efter asbestsaneringen.

En lägenhetsdörr har bytts ut.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24.

Under räkenskapsåret har 1 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	299 342	607 364	39 455
Disposition enl årsstämmobeslut		36 680	2 775	-39 455
Årets resultat				-33 533
Belopp vid årets slut	361 000	336 022	610 139	-33 533

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2024	2023	2021	2020
Nettoomsättning	696 090	701 447	685 056	681 583
Resultat efter finansiella poster	-33 533	39 455	154 967	22 649
Soliditet, %	51	52	51	48
Sparande per kr/kvm	34	98	200	83
Årsavgift kr/kvm	627	630	614	611
Energikostnad kr/kvm	198	175	152	157
Räntekostnad kr/kvm	44	44	25	20
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	906	936	973	973
Skuldkvot, %	2	2	2	2
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	92	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	610 139
årets resultat	-33 533
Summa balanserat resultat	576 606
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	36 680
balanseras i ny räkning	539 926
Att i ny räkning överförs	576 606

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	696 090	701 447
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		696 090	701 447
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-557 404	-490 406
Personalkostnader		-51 897	-51 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 067	-72 008
Summa rörelsekostnader		-681 368	-613 626
Rörelseresultat		14 722	87 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 286	2 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 541	-50 414
Summa finansiella poster		-48 255	-48 366
Resultat efter finansiella poster		-33 533	39 455
Årets resultat		-33 533	39 455

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 921 792	1 993 859
Summa materiella anläggningstillgångar		1 921 792	1 993 859
Summa anläggningstillgångar		1 921 792	1 993 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 205	-
Övriga fordringar		44 888	5 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 764	26 125
Summa kortfristiga fordringar		84 857	31 830
Kassa och bank			
Kassa och bank		509 726	487 789
Summa kassa och bank		509 726	487 789
Summa omsättningstillgångar		594 583	519 619
SUMMA TILLGÅNGAR		2 516 375	2 513 478

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		361 000	361 000
Fond för yttre underhåll		336 022	299 342
Summa bundet eget kapital		697 022	660 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		610 139	607 364
Årets resultat		-33 533	39 455
Summa fritt eget kapital		576 606	646 819
Summa eget kapital		1 273 628	1 307 161
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 040 000	1 062 000
Summa långfristiga skulder		1 040 000	1 062 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		64 145	49 887
Leverantörsskulder		88 823	41 366
Skatteskulder		4 235	4 085
Övriga skulder		11 323	8 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	34 221	40 256
Summa kortfristiga skulder		202 747	144 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 516 375	2 513 478

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 533	59 455
Avskrivningar	72 067	72 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38 534	131 463
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-53 027	-17 442
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	58 430	18 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 937	132 566
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-22 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 000	-42 000
Årets Kassaflöde	21 937	90 566
Likvida medel vid årets början	487 789	397 223
Likvida medel vid årets slut	509 726	487 789

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024	2023
Hyror lokal	46 742	46 740
Hyror garage och p-platser	12 050	13 200
Årsavgifter	637 320	640 907
Övrigt	-22	600
Summa	696 090	701 447

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Snöröjning/sandning	2 481	4 156
Trädgård	5 938	2 793
Summa	8 419	6 949

Reparationer

Löpande underhåll	123 676	112 610
Summa	123 676	112 610

Taxebundna kostnader

Ei	22 476	18 505
Värme	154 001	127 531
Vatten	50 667	52 610
Sophämtning/renhållning	22 497	25 296
Summa	249 641	223 942

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 271	31 599
Kabel-tv	28 036	26 324
Förbrukningsmaterial	2 070	1 146
Övrigt	7 920	7 611
Fastighetskatt/Kommunal fastighetsavgift	32 570	31 791
Summa	118 867	98 471

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	500 603	441 972
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	30	717
Portokostnader	270	450
Förvaltningskostnader	35 230	27 584
Bankkostnader	1 741	1 711
Förenings o medlemsavgift	4 530	4 530
Summa	41 801	34 992

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 600 401	3 600 401
	3 600 401	3 600 401
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 606 542	-1 534 534
-Årets avskrivning enligt plan	-72 067	-72 008
	-1 678 609	-1 606 542
Redovisat värde vid årets slut	1 921 792	1 993 859
Taxeringsvärde byggnader:	8 160 000	8 160 000
Taxeringsvärde mark:	4 067 000	4 067 000
	12 227 000	12 227 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
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	930 000	952 000
	1 040 000	1 062 000

Banklån	Belopp	Bundet t om	Räntesats
	2024-12-31		
Swedbank Hypotek 285965756-7	1 040 000	2026-09-25	4,812%
	1 040 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	8 758	8 943
Upplupna kostnader; Eskilstuna Energi & Miljö	25 463	31 313
	34 221	40 256

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

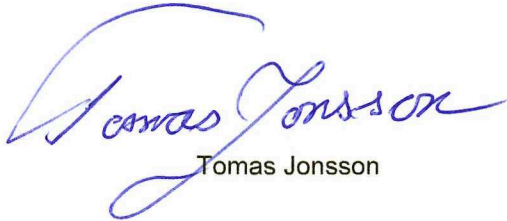
	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nordstjärnan 2	3 103 100	3 103 100
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är planerade för kommande år.

Underskrifter

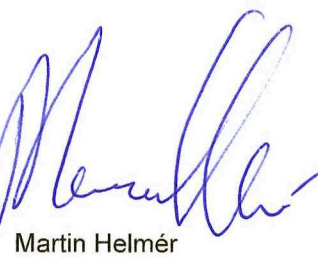
Eskilstuna 2025-04-27



Tomas Jonsson



Helena Faerstrand



Martin Helmér

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 27



Camilla Irsiegler
Revisor



Emil Torvaldsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2024 - 31/12 2024 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.

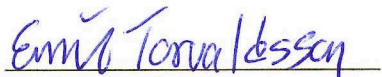
Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

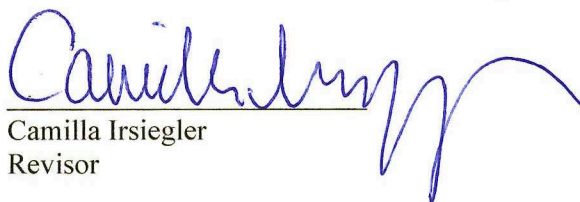
styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025



Emil Torvaldsson
Revisor



Camilla Irsiegler
Revisor

