

**ÅRSREDOVISNING**  
**2019**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NORDSTJÄRNAN 10**  
**718000-0361**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:**

Thomas Källbom	Ordförande
Susanne Andersson	Sekreterare
Tommy Gustafsson	Kassör

**Suppleant:** Roger Karlberg och Daniel Stendahl.

**REVISOR:** KPMG AB

Fastighetens registerbeteckning är NORDSTJÄRNAN 10.

Föreningens fastighet omfattar 48 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med hyresrätt. Total lägenhetsyta 2 464 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är **21 636 000**, varav markvärde kr **6 600 000**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **TRYGG-HANSA** via Redovisarna AB:s

Gruppförsäkring.

Styrelsen har haft 3 möten under året, samtliga styrelseledamöter var närvarande på alla.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**FÖRENINGENS STADGAR**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-01-10.

**MEDLEMSBYTEN**

Under året har lägenhet nr 104, 204, 205, 210, 211, 301, 303, 401 och 405 bytt ägare.

**EKONOMI**

**Fastighetsavskrivning** Årets avskrivningar utgör kr **420 544**.

**Eget kapital**

	Grund- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	139 050	903 249	737 643	- 5 137
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	- 45 137	45 137
Avsättning enl. stämmobeslut	0	40 000	0	- 40 000
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	- 11 396
Vid årets slut	139 050	943 249	692 507	- 11 396

*al*

Under året har nybyggnationen av sophus utförts för kr 179 014, vilket påverkade årets resultat.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelsens intäkter, tkr	1 902	1 790	1 661	1 661	1 661
Resultat e. finans.p., tkr	- 11	- 5	81	59	235
Soliditet, %	12	12	12	17	16
Redovisat resultat, tkr	-11	- 5	81	59	235
Årsavg., genoms kr/kvm	757	713	660	660	660
Värmekostnad, kr/kvm	105	105	104	109	102
Nettoränta, kr/kvm	102	92	77	107	131
Lån, kr/kvm	5 477	5 619	5 088	3 248	3 357

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	692 507
Årets resultat	<u>- 11 396</u>
	<b>681 111</b>

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	40 000
Balanseras i ny räkning	<u>641 111</u>
	<b>681 111</b>

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

**Resultaträkning**  
**Brf Nordstjärnan 10**  
 718000-0361

	not	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Föreningens intäkter</u></b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 901 696	1 789 907
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>1 901 696</b>	<b>1 789 907</b>
<b><u>Föreningens kostnader</u></b>			
Förvaltningskostnader enligt bilaga 1		-1 240 952	-1 148 466
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-420 544	-420 544
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-1 661 496</b>	<b>-1 569 010</b>
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>240 200</b>	<b>220 897</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-251 596	-226 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 596</b>	<b>-226 034</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 396</b>	<b>-5 137</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 396</b>	<b>-5 137</b>

# Balansräkning

Brf Nordstjärnan 10

718000-0361

4.

	not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nordstjärnan 10	1		
byggnader		21 027 151	21 027 151
./. ack. värdeminskning		-6 163 206	-5 742 662
Fjärrvärmeanläggning		52 000	52 000
		<u>14 915 945</u>	<u>15 336 489</u>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	950
Div. fordringar		4 418	14 635
Kassa och bank		457 044	441 377
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		40 816	40 805
		<u>502 278</u>	<u>497 767</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 418 223</b>	<b>15 834 256</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Bundet Eget kapital</u></b>			
Grundavgifter		139 050	139 050
Fond yttre underhåll		943 249	903 249
		<u>1 082 299</u>	<u>1 042 299</u>
<b><u>Fritt Eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		692 507	737 644
Årets resultat		-11 396	-5 137
		<u>681 110</u>	<u>732 507</u>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2,3	13 443 061	13 846 357
Fjärrvärmeanläggning		52 000	52 000
		<u>13 495 061</u>	<u>13 898 357</u>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörskulder		98 909	95 007
Förskottsbetalda hyror		120	3 575
Skatteskuld		5 780	5 780
Upplupna kostnader		38 062	38 813
Övriga kortfristiga skulder		16 869	16 583
Inre reparationsfond		12	1 335
		<u>159 752</u>	<u>161 093</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 418 223</b>	<b>15 834 256</b>

*ra*

**Notanteckningar****Brf Nordstjärnan 10**

718000-0361

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

**Fastigheter**

Avskrivning av föreningens byggnad görs linjärt med 2% av fastighetens bokförda värde å kr 21 027 151:-.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 1 <b><u>Byggnader</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 027 151	18 226 159
Årets anskaffningar	0	2 800 992
Årets avskrivning	-420 544	-420 544
Ackumulerad avskrivning	-5 742 662	-5 322 118
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 863 945</b>	<b>15 284 489</b>
Not 1 <b><u>Taxeringsvärden</u></b>		
Byggnad	15 036 000	12 838 000
Mark	6 600 000	5 400 000
	<b>21 636 000</b>	<b>18 238 000</b>

Not 2 **Skulder till kreditinstitut**

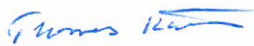
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Swedb Hypotek 2551249556	2,43%	2021-02-25	227 552	234 716
Swedb Hypotek 2852397617	1,73%	2021-04-23	645 007	658 659
Swedb Hypotek 2854708357	1,59%	Var 3:e mån	233 547	285 443
Swedb Hypotek 2859733761	1,94%	Var 3:e mån	4 660 400	4 758 000
Swedb Hypotek 0854343837	1,54%	Var 3:e mån	329 083	354 399
Swedb Hypotek 2650635804	1,53%	Var 3:e mån	194 972	216 640
Swedb Hypotek 2753215736	1,71%	2022-02-05	2 940 000	3 020 000
Swedb Hypotek 2753215751	1,83%	2020-05-25	2 572 500	2 642 500
Sparbank Rek 655280359-2	1,95%	Rörlig	1 640 000	1 676 000
			<b>13 443 061</b>	<b>13 846 357</b>


Not 3	Avgår kortfristig del inom 1 år	403 296
	Avgår långfristig del inom 5 år	1 613 184
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	11 426 581
		<u>13 443 061</u>

Not 4 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Nordstjärnan 10	14 131 000	14 131 000

Eskilstuna 2020-02-17


  
Tomas Källbom

  
Tommy Gustafsson

  
Susanne Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16

KPMG AB

  
Denice Nyström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 10, org. nr 718000-0361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 10 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 16 april 2020

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor



**Bilaga 1**

**Specifikation av föreningens intäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	1 864 368	1 755 973
Hyror, lokaler	11 400	11 400
Hyror, garage	25 388	22 114
Övriga intäkter	540	420
	<u>1 901 696</u>	<u>1 789 907</u>

**Specifikation av föreningens kostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rep. och underhåll	317 278	75 896
Ny-till-eller ombyggnation	0	60 625
Fastighetsskötsel	108 441	88 384
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	62 710	61 345
Försäkringsskador, självrisk	5 250	55 175
El	45 034	48 625
Värme	258 829	257 806
Vatten och avlopp	92 998	92 040
Renhållning	77 936	74 727
Fastighetsskatt / avgift	65 160	54 980
Kabel-TV	79 746	78 047
Diverse kostnader	16 781	51 160
Förbrukningsmaterial	1 338	600
Administration	51 094	49 980
Revisionskostnad	10 125	9 500
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Arbetsersättning medlemmar	11 433	43 910
Bilersättningar, skattefria	151	3 000
Arbetsgivaravgifter	9 649	15 666
	<u>1 240 952</u>	<u>1 148 466</u>

**Bilaga 2**



**Hyses- och avgiftsfordringar**

0  
0



Bilaga 3

**Diverse fordringar**

1990 Skattekontot

218

218

**Förskottsbetalda kostnader o upplupna intäkter**

1730 Upplupen försäkringskostnad Anticimex

1 663

1730 Upplupen försäkringskostnad Trygg-Hansa

39 153

40 816

**Bilaga 4**

**2990 Upplupna kostnader**

8410 Räntor	26 001
6420 Revision	12 061
	<hr/>
	<b>38 062</b>

**Bilaga 5****Hyses- och avgiftsskulder**

2420 Lgh 408	120
	<u>120</u>

**Leverantörsskulder**

4240 Egeryds Fastighetsförvaltning	4 375
4560 Egeryds Fastighetsförvaltning	1 050
4611 E:a Energi & Miljö, EI t.o.m. december	8 118
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	15 705
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	13 268
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme november	27 089
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme december	29 304
	<u>98 909</u>

**Skatteskulder**

2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	5 780
	<u>5 780</u>

**Övriga kortfristiga skulder**

2710 Källskatter	8 314
2730 Sociala avgifter	8 555
	<u>16 869</u>

**Bilaga 6**

**Åtgärder genom åren**

2004-2006	Renovering av VVS och EI samt uppfräschning av tvättstuga och relax	7 900 800
2007	Installation av ny tvättmaskin	37 369
2008	Energibesiktning Spricklagning mm av garagedfart	17 500 23 728
2014	Införande av avfallssortering	
2016	Nytt torkskåp Digitalt bokningssystem till tvättstuga, bastu och solarium	71 796 112 978
2017	Ombyggnad och inglasning av balkonger	5 171 200
2018	Avslutning av balkongombyggnation  Montering av ytterbelysning vid garage samt vid källarentré	2.800.992  18.946
2019	Nybyggnation av sophus Ny tvättmaskin 17 st As cylindrar Passersystem	179.014 53.125 20.528 10.530