
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordstjärnan nr 11
Org nr: 7180000684

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nordstjärnan nr 11 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-25.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga. underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 318% till 77%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 318% till 362%.

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -538 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 11 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Bryggaregatan 9 A-F .

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i via Proinova.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
12	21	7	3	46

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	18
---------------	----

Total Bostadsarea 2 569 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning (Ekonomisk, teknisk yttre- & fastighetskötsel)
Eskilstuna Energi och Miljö	El, fjärrvärme, vatten/avlopp, avfall/sophämtning
Com Hem AB	Kabel-TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 1 009 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt stadgarna med 65 400 kr. Dvs 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (2 nya tvättmaskiner)	81 950
Huskropp utvändigt (Fasad tvätt & målning)	927 500

Planerat underhåll

	År
2 nya tvättmaskiner	2021
Injustering av värmesystem samt byte av termostater och stamventiler	2021
Byte av värmexlare	2021
Målning av plåtdörrar till källare	2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therese Huru	Ordförande	2021
Martin Ek	Vice Ordförande	2021
Mariette Engvall	Ledamot/Sekreterare	2022
Johan Carlsson	Ledamot	2022
Lisa Bende	Ledamot	2022
Magnus Olsson	Ledamot	2021
Christine Gustafsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Karlsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag
Dan Johansson	Revisor

Valberedning

Dorthe Fløjgaard

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen gällande total fastighetsförvaltning och tog över från Egeryds 2020-02-01.

Föreningen har tagit upp nya lån (ca 1 miljon) med anledning av underhållsarbeten, i detta fall tvätt och målning av fasader. Man har i samband med detta även flyttat befintliga lån från Sparbanken till Handelsbanken till förmånligare ränta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-02-01 då den höjdes med 3% samt avgift för garage ökade med 50 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 467	1 422	1 380	1 337	1 241
Resultat efter finansiella poster	-649	-38	331	-541	-331
Resultat exklusive avskrivningar*	-538	0	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond*	-604	0	0	0	0
Soliditet %	35	54	54	47	50
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	362	0	0	0	0
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	77	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	529	513	498	461
Ränta, kr/m ²	12	11	12	13	13
Lån, kr/m ²	1 048	663	734	805	876
Skuldkvot %*	1,77	0,00	0,00	0,00	0,00

*Nya nyckeltal från 2020, därav visas 0 tidigare år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	203 600	527 580	1 079 785	478 258	-38 293
Disposition enl. årsstämmobeslut				-38 293	38 293
Reservering underhållsfond			65 400	-65 400	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 009 450	1 009 450	
Årets resultat					-649 305
Vid årets slut	203 600	527 580	135 735	1 384 015	-649 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	439 965
Årets resultat	-649 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-65 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 009 450
Summa	734 710

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 734 710

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 467 451	1 420 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 794	1 892
Summa rörelseintäkter		1 522 245	1 422 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 706 856	-1 071 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 065	-209 978
Personalkostnader	Not 6	-38 459	-38 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-111 085	-111 085
Summa rörelsekostnader		-2 140 465	-1 430 920
Rörelseresultat		-618 221	-8 565
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-31 085	-29 728
Summa finansiella poster		-31 085	-29 728
Resultat efter finansiella poster		-649 305	-38 293
Årets resultat		-649 305	-38 293



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 304 443	3 415 528
Summa materiella anläggningstillgångar		3 304 443	3 415 528
Summa anläggningstillgångar		3 304 443	3 415 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	10 618	34 414
Övriga fordringar	Not 11	27 856	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	137 652	65 062
Summa kortfristiga fordringar		176 126	99 749
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 117 713	685 738
Summa kassa och bank		1 117 713	685 738
Summa omsättningstillgångar		1 293 839	785 487
Summa tillgångar		4 598 282	4 201 015



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	731 180	731 180	
Fond för yttre underhåll	135 735	1 079 785	
Summa bundet eget kapital	866 915	1 810 965	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 384 015	478 258	
Årets resultat	-649 305	-38 293	
Summa fritt eget kapital	734 710	439 965	
Summa eget kapital	1 601 625	2 250 930	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 319 537	1 703 336
Summa långfristiga skulder		1 319 537	1 703 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 373 954	0
Leverantörsskulder	Not 15	98 927	60 705
Skatteskulder	Not 16	0	4 113
Övriga skulder	Not 17	8 259	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	195 980	181 931
Summa kortfristiga skulder		1 677 120	246 749
Summa eget kapital och skulder		4 598 282	4 201 015



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip
Byggnader	Linjär 2%

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 395 151	1 358 063
Hyror, garage	72 300	62 400
Summa nettoomsättning	1 467 451	1 420 463

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	1 920	0
Övriga ersättningar	11 120	0
Fakturerade kostnader	13 239	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	8 517	1 893
Försäkringsersättningar	20 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	54 794	1 892

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 009 450	-229 267
Reparationer	-29 455	-46 646
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	-31 646	-101 436
Arrendeavgifter	-7 767	0
Försäkringspremier	-56 662	-43 908
Kabel- och digital-TV	-33 633	-33 228
Obligatoriska besiktningar	-7 634	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-17 446
Snö- och halkbekämpning	-13 153	-11 562
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 017
Förbrukningsinventarier	-1 170	0
Vatten	-101 495	-101 807
Fastighetsel	-52 863	-53 872
Uppvärmning	-258 349	-318 820
Sophantering och återvinning	-78 234	-100 748
Förvaltningsarvode drift	-25 345	-10 863
Summa driftskostnader	-1 706 856	-1 071 620

*Man har bokat för hög fastighetsskatt 2019, vilket resulterar i lägre kostnad 2020. Den faktiska fastighetsskatten 2020 är 65 400 kr.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 664	-194 752
Arvode, yrkesrevisorer	-7 250	0
Övriga förvaltningskostnader	-42 452	-10 464
Kreditupplysningar	-2 445	-2 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 722	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 862	0
Bankkostnader	-2 826	-2 537
Övriga externa kostnader	-11 845	0
Summa övriga externa kostnader	-284 065	-209 978

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-27 700	-30 000
Sammanträdesarvoden	-2 300	0
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-8 259	-8 237
Summa personalkostnader	-38 459	-38 237

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-111 085	-111 085
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-111 085	-111 085



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-30 887	-29 728
Övriga räntekostnader	-198	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-31 085	-29 728

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 554 268	5 554 268
Mark	0	0
	5 554 268	5 554 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 554 268	5 554 268

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 138 740	-2 027 655
	-2 138 740	-2 027 655

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-111 085	-111 085
	-111 085	-111 085

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 249 825	-2 138 740
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	3 304 443	3 415 528
Mark	0	0

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 457	0
Kundfordringar	161	34 414
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 618	34 414

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	27 583	0
Skattekonto	273	273
Summa övriga fordringar	27 856	273



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 502	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 400	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 750	65 062
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 652	65 062

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto Sparbanken Rekarne	38 094	685 738
Transaktionskonto Swedbank	1 079 619	0
Summa kassa och bank	1 117 713	685 738

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 693 491	1 703 336
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 416	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 319 538	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 319 537	1 703 336

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			361 106,00	-343 832,00	17 274,00	0,00
SPARBANKEN			703 230,00	-647 230,00	56 000,00	0,00
SPARBANKEN			639 000,00	-621 000,00	18 000,00	0,00
HANDELSBANKEN	1,09%	Rörligt	0,00	1 360 350,00	13 604,00	1 346 746,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2023-06-30	0,00	1 360 349,00	13 604,00	1 346 745,00
Summa			1 703 336,00	1 108 637,00	118 482,00	2 693 491,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 54 416 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	98 927	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	60 705
Summa leverantörsskulder	98 927	60 705



Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	4 113
Summa skatteskulder	0	4 113

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	8 259	0
Summa övriga skulder	8 259	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	82	2 227
Upplupna elkostnader	5 593	0
Upplupna vattenavgifter	8 513	0
Upplupna värmekostnader	29 706	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 039	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	106 540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 048	73 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 980	181 931

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 975 000	3 975 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Therese Huru

Martin Ek

Mariette Engvall

Christine Gustafsson

Lisa Bende

Johan Carlsson

Magnus Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Dan Johansson
Revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557446973249

Dokument

306446 Årsredovisning 2020 Huvuddokument 19 sidor <i>Startades 2021-05-17 20:23:14 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)</i> <i>Färdigställt 2021-05-31 13:02:28 CEST (+0200)</i>	306446 Bilagor 2020.pdf Bilaga 1 6 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Riksbyggen (R)</i>
---	--

Initierare

Riksbyggen (R) Riksbyggen Org. nr 702001-7781 noreply@riksbyggen.se
--

Signerande parter

Martin Ek (ME1) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot) lars.martin.ek@gmail.com  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN EK"</i> <i>Signerade 2021-05-26 16:49:51 CEST (+0200)</i>	Per Olsson (PO) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot) magnus@wheelsmart.se  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MAGNUS OLSSON"</i> <i>Signerade 2021-05-18 07:30:37 CEST (+0200)</i>
Christine Gustafsson (CG) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot) christine.gustafsson@mdh.se  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christine Marie Gustafsson"</i> <i>Signerade 2021-05-26 19:05:51 CEST (+0200)</i>	Lisa Bende (LB) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot) lisa.bende@gmail.com  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emmy Inger Lisa Bende"</i> <i>Signerade 2021-05-18 14:49:14 CEST (+0200)</i>
Dan Johansson (DJ)	Therése Huru Edberg (THE)



Verifikat

Transaktion 09222115557446973249

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Revisor)
sylvester.consulting.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Sylvester Johansson"
Signerade 2021-05-31 13:02:28 CEST (+0200)

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ordförande)
therese.huru@kommunal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERÉSE HURU EDBERG"
Signerade 2021-05-18 06:46:20 CEST (+0200)

Mariette Engvall (ME2)
Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot)
mariette.engvall@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIETTE ENGVALL"
Signerade 2021-05-18 08:39:54 CEST (+0200)

Johan Carlsson (JC)
Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Ledamot)
kalksalpeter@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN CARLSSON"
Signerade 2021-05-20 19:51:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

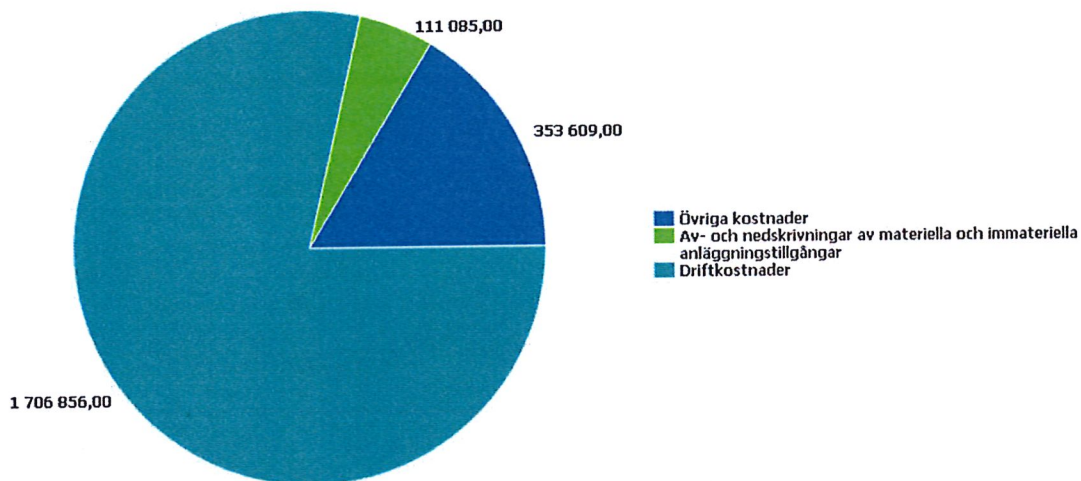
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



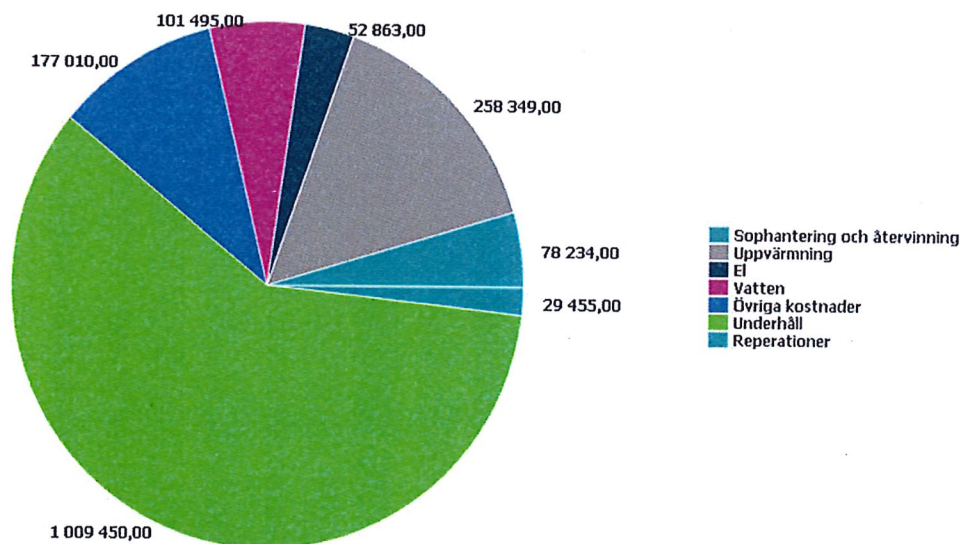
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 706 856	1 071 620
Övriga externa kostnader	284 065	209 978
Personalkostnader	38 459	38 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	111 085	111 085
Finansiella poster	31 085	29 728
Summa kostnader	2 171 550	1 460 648



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	10 863
Inre skötsel/städ grund	23 611	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7 634	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	17 446
Snö- och halkbekämpning	13 153	11 562
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6 484	46 646
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 029	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 000	0
Rep install utg för köpta tj Värme	863	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 981	0
Rep install utg för köpta tj El	550	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 175	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 725	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 410	0
Övriga Reparationer	1 239	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	229 267
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	81 950	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	927 500	0
Fastighetsel	52 863	53 872
Uppvärmning	258 349	318 820
Vatten	101 495	101 807
Sophämtning	78 234	100 748
Fastighetsförsäkring	56 662	43 908
Arrendeavgifter	7 767	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 633	33 228
Felanmälan/jour	1 734	0
Övriga fastighetskostnader	0	2 017
Fastighetsskatt	31 646	101 436
Förbrukningsmaterial	1 170	0
Summa driftkostnader	1 706 856	1 071 620



Bostadsrättsförening n Nordstjärnan nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Nordstjärnan 11 org. nr 718000-0684

Rapport om årsbokslutet (Årsredovisningen)

I egenskap av vald revisor för Brf Nordstjärnan 11 har jag utfört en revision av årsbokslutet 2020..

Styrelsens ansvar för årsbokslutet

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Anmärkning

Inga anmärkningar

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Anmärkning

Inga anmärkningar

Uttalande

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2021-05-11

Dan Johansson

Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557446973263

Dokument

306446 Revisionsberättelse 2020

Huvuddokument

1 sida

Startades 2021-05-17 20:23:50 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-31 13:03:50 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Dan Johansson (DJ)

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 (Revisor)

sylvester.consulting.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Sylvester Johansson"

Signerade 2021-05-31 13:03:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

