

**ÅRSREDOVISNING**  
**2019**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NORDSTJÄRNAN 12**

718000-1161

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

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

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:**

Pia Fridström-Malm	Ordförande
Mats Röstberg	Ledamot
Nicklas Hammar	Ledamot
Patrik Persson	Ledamot

**Suppleanter:** Marcus Blomqvist

**REVISOR:** Romina Kristoffersson

Fastighetens registerbeteckning är Nordstjärnan 12. Föreningens fastighet omfattar 18 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhetsyta 1063 kvm. Dessutom är en affärslokal upplåten med hyresrätt. Fastighetens taxeringsvärde är **kr 9 452 000** varav markvärde **kr 2 983 000**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av Redovisarna i Eskilstuna AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom Redovisarna AB:s grupp-försäkring. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**FÖRENINGES STADGAR**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995-06-28.

**MEDLEMSBYTEN**

Under året har lägenhet nr 101, 205 bytt ägare.

**EKONOMI**

**Fastighetsavskrivning**

Avskrivningar har gjorts med kr 63.868:-.

**Inre reparationsfond**

Till kontot har kr 9.995:- avsatts. Fonden har tagits i anspråk av medlemmarna enligt gällande regler.

**Eget kapital**

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat- resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	148 000	41 947	430 991	98 909
Disp. enl. stämmobeslut	0	10 000	88 909	- 98 909
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85 427</u>
Vid årets slut	148 000	81 947	519 900	85 427

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelsens intäkter, tkr	610	610	609	610	608
Redovisat resultat, tkr	85	99	82	67	51
Årsavg., genoms kr/kvm	525	525	525	525	525
Värmekostnad, kr/kvm	118	124	125	132	126
Nettoränta, kr/kvm	8	8	8	18	22
Lån, kr/kvm	468	521	578	650	722

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	519 900
Årets resultat	<u>85 427</u>
	605 327

Disponeras så att:

Förs till fond för yttre underhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	<u>595 327</u>
	605 327

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

# Resultaträkning

## Brf Nordstjärnan 12

	not	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		609 668	609 669
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<u>609 668</u>	<u>609 669</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-451 948	-438 817
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-63 868	-63 868
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<u>-515 816</u>	<u>-502 685</u>
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>93 852</b>	<b>106 984</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		8 425	8 075
		<u>8 425</u>	<u>-8 075</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 427</b>	<b>98 909</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>85 427</b>	<b>98 909</b>

# Balansräkning

## Brf Nordstjärnan 12

4.

	not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nordstjärnan 12			
byggnader	1	3 193 416	3 193 416
./. ack. värdeminskning		<u>-2 507 124</u>	<u>-2 443 256</u>
		686 292	750 160
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		1 104	2 260
Bank		801 271	687 296
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		802 375	689 556
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 488 667</b>	<b>1 439 716</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Bundet Eget kapital</u></b>			
Grundavgifter		148 000	148 000
Fond yttre underhåll		<u>81 948</u>	<u>71 948</u>
		229 948	219 948
<b><u>Fritt Eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		519 900	430 991
Årets resultat		<u>85 427</u>	<u>98 909</u>
		605 328	529 900
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2	<u>497 535</u>	<u>553 415</u>
		497 535	553 415
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		71 667	53 321
Förskottsbetalda hyror		0	4 462
Hysesdeposition		6 000	6 000
Skatteskuld		2 215	2 215
Upplupna kostnader		1 217	1 033
Övriga kortfristiga skulder		12 433	12 495
Inre reparationsfond		<u>62 324</u>	<u>56 927</u>
		155 856	136 453
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 488 667</b>	<b>1 439 716</b>

## Notanteckningar

Brf Nordstjärnan 12  
718000-1161

### Bokföringsprinciper

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

### Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens anskaffningsvärde  
å kr 3.193.416.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 1	<b><u>Byggnader</u></b>		
	Anskaffningsvärde	3 193 416	3 193 416
	Årets avskrivning	-63 868	-63 868
	Akkumulerad avskrivning	<u>-2 443 256</u>	<u>-2 379 388</u>
	Bokfört värde	<b>686 292</b>	<b>750 160</b>
Not 1	<b><u>Taxeringsvärden</u></b>		
	Byggnad	6 469 000	5 480 000
	Mark	<u>2 983 000</u>	<u>2 440 000</u>
		<b>9 452 000</b>	<b>7 920 000</b>
Not 2	<b><u>Skulder till kreditinstitutet</u></b>		
	<b>2352 Spintab</b>	<u>152 939</u>	<u>189 939</u>
	<b>2354 Spintab</b>	<u>344 596</u>	<u>363 476</u>
		<b>497 535</b>	<b>553 415</b>
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	55 880	
	Avgår långfristig del inom 5 år	223 520	
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>218 135</u>	
		<b>497 535</b>	

Not 3 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Nordstjärnan 12	3 196 000	3 196 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eskilstuna den 18 / 4 2020

*Pia Fridström-Malm*      *Mats Röstberg*

Pia Fridström-Malm

Mats Röstberg

*Nicklas Hammar*

Nicklas Hammar

Patrik Persson

*Patrik Persson*

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 24 / 3 2020.

Romina Kristoffersson

*Romina Kristoffersson*

## REVISIONSBERÄTTELSE 2019

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 12 , org.nr. 718000-1161

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag 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 jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2019,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 24/3 2020

*Romina Kristoffersson*

Romina Kristoffersson

## Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	558 552	558 552
Hyror, lokaler	21 000	21 000
Hyror, garage o p-platser	12 525	12 715
Kabel-TV	24 840	24 840
Avsättning, fond för inre underhåll	-9 995	-9 995
Övriga intäkter	2 746	2 557
	<u>609 668</u>	<u>609 669</u>

## Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arbetsgivaravgifter	10 782	10 576
Lokalvård	12 000	12 000
Arbetsersättn. Medlemmar	0	0
Styrelsearvoden	10 900	20 000
Revisionsarvoden	800	800
Administration	21 360	20 880
Kabel-TV	27 234	26 657
Diverse kostnader	8 454	10 401
El	28 940	29 187
Värme	125 865	132 289
Vatten och avlopp	47 322	49 858
Renhållning	34 005	33 022
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	19 720	17 321
Försäkringsskador , självrisk	9 000	0
Fastighetsskötsel	19 746	26 764
Rep. och underhåll	50 121	24 305
Förbrukningsmateriel	223	587
Fastighetsskatt	25 476	24 170
	<u>451 948</u>	<u>438 817</u>

## Brf Nordstjärnan 12

718000-1161

## Bilaga 2.

### Åtgärder genom åren

År 1994	Stambyte	
År 2007	Installation av stadsnät	70.750
År 2008	Säkerhetsdörrar	212.500
År 2010	Motorvärmearutttag	44.630
År 2014	Ombyggnad av fönsterparti hos frisör	13.266
År 2015	OVK besiktning	20.338
	Byte av avfuktare	38.448
	Byte av vvc-pump	5.921
År 2016	Slamning av fasad	12.374
	Lagning av trappa	15.000
År 2019	Glasbyte	25 875
	Byte av ställdon	4 314