

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordstjärnan nr 11
Org.nr. 718000-0684

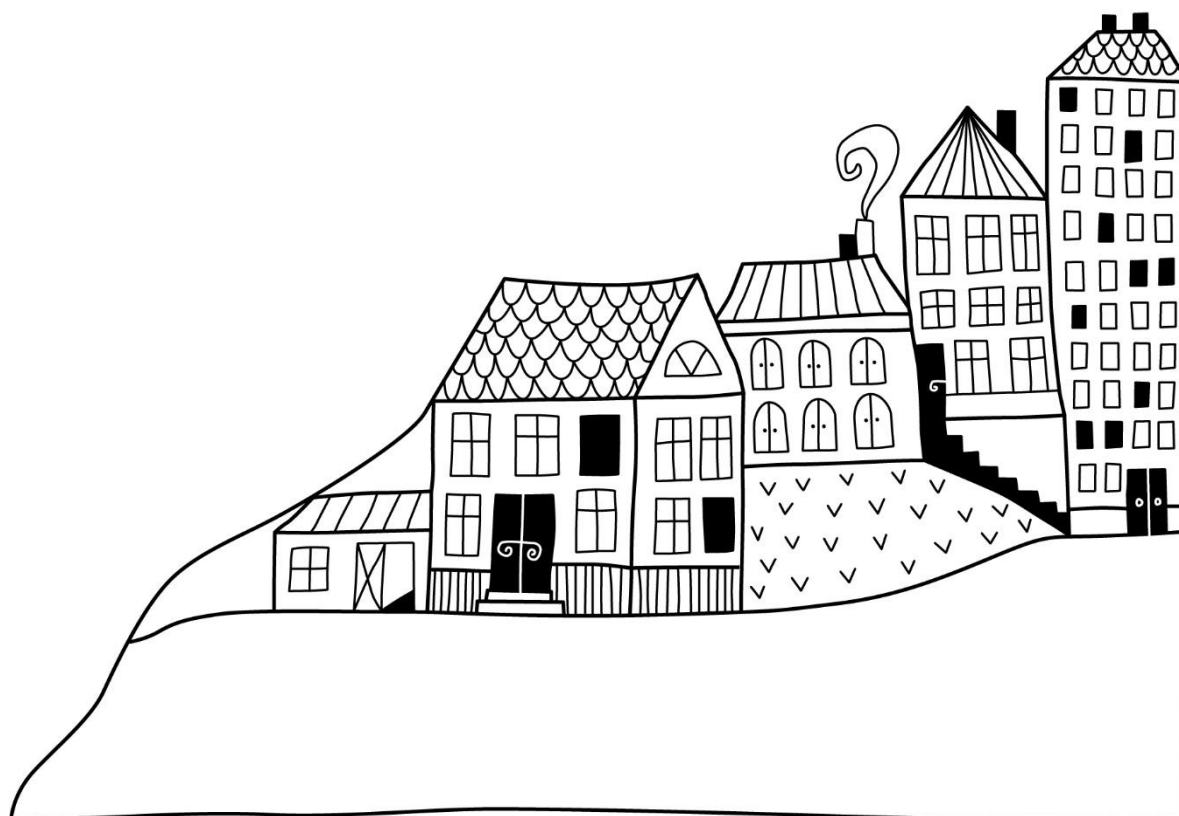
2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nordstjärnan nr 11 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 50%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 250% till 341%.

I resultatet ingår avskrivningar med 79 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nordstjärnan 11 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns två byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Bryggaregatan 9 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB via Arthur J Gallagher Proinova Agency AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	21
3 rum och kök	7
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Total tomtarea	1 690 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 569 m ²
Total bostadsarea	2 569 m ²



Årets taxeringsvärde	29 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning t.o.m. 2024-12-31
Interesta AB	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2025-01-01
Elfäst Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö	El, fjärrvärme, vatten/avlopp, avfall/sophämtning
Tele 2	Kabel-TV och bredband
Kv Nordstjärnans Samfällighet	Hyra markarrende

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 76 tkr och planerat underhåll för 165 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett enligt stadgarna med 102 900 kr, som motsvarar 0,35% av fastighetens taxeringsvärde eftersom den årliga avsättningen inte framgår i underhållsplanen. Enligt stadgarna ska avsättning ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmväxlare & extra isolering	113 000
Underhållsspolning 46 lägenheter	43 750
Byte balansfjädrar garageport	6 875
Filterbyte värmesystem	942
Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2025
Underhåll centralgarage	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Olsson	Ordförande	2025
Christine Gustafsson	Sekreterare	2025
Ronnie Gavelin	Vice ordförande	2026
Mattias Eriksson	Ledamot	2026
Anna-Lena Cederblad	Ledamot	2026
Carl Johansson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Johansson	Auktoriserad revisor	2025

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades fr.o.m. 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

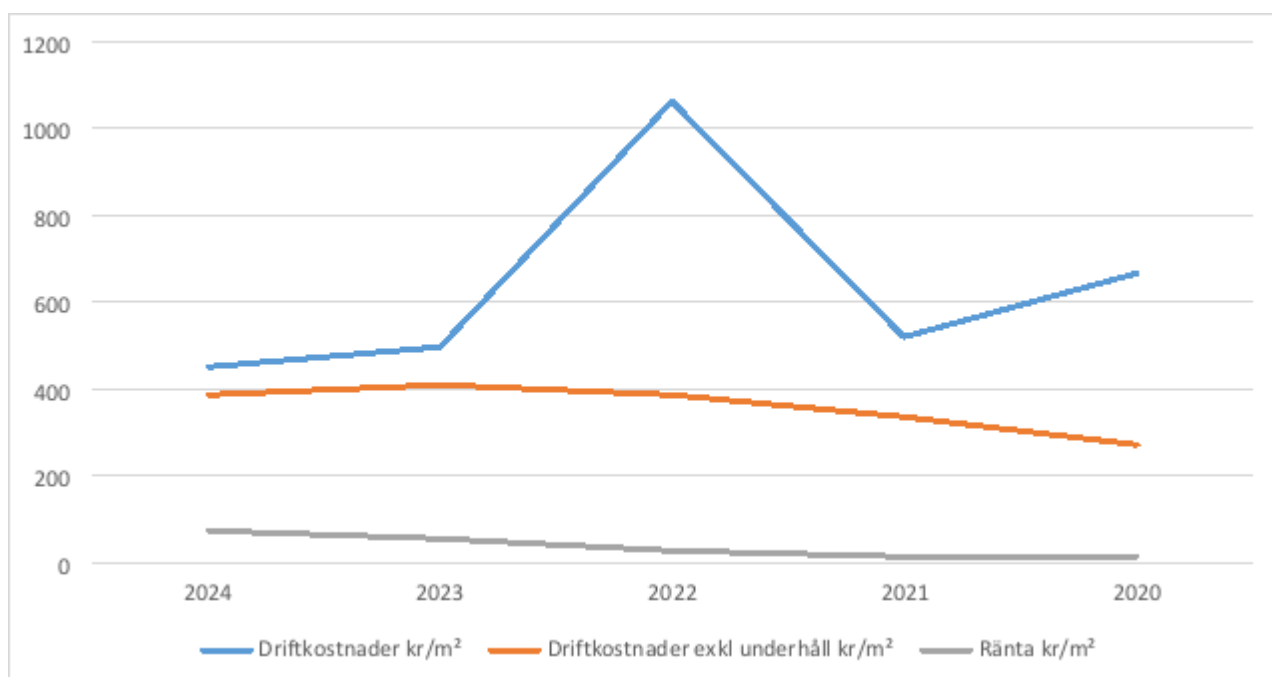


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 872	1 694	1 543	1 495	1 494
Rörelsens intäkter	1 874	1 707	1 638	1 509	1 522
Resultat efter finansiella poster*	224	-131	-1 547	-238	-649
Årets resultat	224	-131	-1 547	-238	-649
Resultat exkl. avskrivningar	304	-51	-1 468	-159	-538
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	201	-154	-1 571	-224	-604
Balansomslutning	4 400	4 344	4 376	4 393	4 598
Årets kassaflöde	120	-1	169	-162	432
Soliditet %*	-2	-7	-4	31	35
Likviditet %	50	27	43	67	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	87	93	92
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,1	0,1	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	679	613	557	545	543
Driftkostnader kr/kvm	448	495	1 059	516	664
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	384	407	385	334	271
Energikostnad kr/kvm*	202	185	176	175	161
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	0	53
Reservering till underhållsfond kr/kvm	40	40	40	25	25
Sparande kr/kvm*	182	68	103	121	183
Ränta kr/kvm	72	56	25	11	12
Skuldsättning kr/kvm*	1 614	1 639	1 665	1 027	1 048
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 614	1 639	1 665	1 027	1 048
Räntekänslighet %*	2,4	2,7	3,0	1,9	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



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	0	-914 998	-130 794
Disposition enl. årsstämmobeslut				-130 794	130 794
Reservering underhållsfond			102 900	-102 900	
Ianspråktagande av underhållsfond			-102 900	102 900	
Årets resultat					224 048
Vid årets slut	203 600	527 580	0	-1 045 792	224 048

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 045 792
Årets resultat	224 048
Årets fondreservering enligt stadgarna	-102 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 900
Summa	-821 744

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-821 744**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 871 657	1 693 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 065	13 561
Summa rörelseintäkter		1 873 722	1 707 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 151 434	-1 272 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 643	-292 426
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-51 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-79 492	-79 492
Summa rörelsekostnader		-1 485 138	-1 695 823
Rörelseresultat		388 584	11 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 415	2 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-183 951	-144 956
Summa finansiella poster		-164 536	-142 243
Resultat efter finansiella poster		224 048	-130 794
Årets resultat		224 048	-130 794



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 986 474	3 065 966
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 986 474	3 065 966
Summa anläggningstillgångar		2 986 474	3 065 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 987	97
Övriga fordringar	Not 13	43 158	138 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 641	14 695
Summa kortfristiga fordringar		168 786	153 787
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 244 330	1 124 419
Summa kassa och bank		1 244 330	1 124 419
Summa omsättningstillgångar		1 413 116	1 278 206
Summa tillgångar		4 399 589	4 344 172



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	203 600	203 600	
Upplåtelseavgifter	527 580	527 580	
Summa bundet eget kapital	731 180	731 180	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 045 792	-914 998	
Årets resultat	224 048	-130 794	
Summa fritt eget kapital	-821 744	-1 045 792	
Summa eget kapital	-90 564	-314 612	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 640 500	0
Summa långfristiga skulder		1 640 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 506 431	4 211 545
Leverantörsskulder	Not 17	63 005	63 659
Övriga skulder	Not 18	137 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	143 069	383 581
Summa kortfristiga skulder		2 849 654	4 658 785
Summa eget kapital och skulder		4 399 589	4 344 172



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	388 584	11 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	79 492	79 492
	468 076	90 942
Erhållen ränta	18 327	2 713
Erlagd ränta	-171 387	-129 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 016	-35 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 911	-48 219
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-116 581	147 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 525	63 979
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-64 614	-64 614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 614	-64 614
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	119 911	-635
Likvida medel vid årets början	1 124 419	1 125 054
Likvida medel vid årets slut	1 244 330	1 124 419



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	Antal år
Byggnader	Linjär	2% - 50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 744 344	1 573 816
Hyror, garage	95 160	95 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-450	-1 800
Övriga ersättningar: pantförskrivnings-, överlåtelse- & andrahandsuth.avgift	32 607	26 542
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-7
Summa nettoomsättning	1 871 657	1 693 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag: elstöd	0	13 261
Övriga rörelseintäkter: påminnelseavgift & fakturerade intäkter	2 065	300
Summa övriga rörelseintäkter	2 065	13 561

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-164 567	-226 842
Reparationer	-76 358	-85 624
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 980	-73 094
Arrendeavgifter	-7 707	-7 707
Försäkringspremier	-89 314	-83 586
Kabel- och digital-TV	-40 796	-38 314
Serviceavtal	0	-10 186
Obligatoriska besiktningar	0	-88 550
Snö- och halkbekämpning	-2 106	-67 218
Förbrukningsinventarier	-1 657	-1 007
Vatten	-118 971	-116 829
Fastighetsel	-50 049	-59 730
Uppvärmning	-349 003	-298 048
Sophantering och återvinning	-71 770	-81 128
Förvaltningsarvode drift	-104 156	-34 216
Summa driftskostnader	-1 151 434	-1 272 079



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 944	-203 713
IT-kostnader	-4 859	0
Arvode, yrkesrevisorer	-3 625	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-33 272	-5 443
Kreditupplysningar	-3 051	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-9 188
Kontorsmateriel	-774	-2 773
Konsultarvoden	0	-65 000
Bankkostnader	-3 764	-2 560
Övriga externa kostnader	-1 614	0
Summa övriga externa kostnader	-201 643	-292 426

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala kostnader	-12 568	-11 826
Summa personalkostnader	-52 568	-51 826

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-79 492	-79 492
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-79 492	-79 492

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	833
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 116	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	439	16
Övriga ränteintäkter	2 860	1 863
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 415	2 713

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-183 951	-144 956
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-183 951	-144 956

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 974 614	3 974 614
Mark	1 579 654	1 579 654
Tillkommande utgifter	9 000	9 000
	5 563 268	5 563 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 563 268	5 563 268

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 567 794	-2 488 301
Tillkommande utgifter	-9 000	-9 000
	-2 576 794	-2 497 301

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-79 492	-79 492
	-79 492	-79 492

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 656 286	-2 576 793
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 406 820	1 486 312
Mark	1 579 654	1 579 654
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	29 400 000	29 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	29 400 000	29 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	118 394	118 394
	118 394	118 394
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 394	118 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-118 394	-118 394
	-118 394	-118 394
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-118 394	-118 394
	-118 394	-118 394
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-118 394	-118 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 987	97
	15 987	97

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	18 003	19 889
Skattekonto	25 155	119 106
	43 158	138 995

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 088	0
Förutbetalda försäkringspremier	92 904	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 362	10 199
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 287	4 496
	109 641	14 695

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 244 330	1 120 312
Transaktionskonto	0	4 107
Summa kassa och bank	1 244 330	1 124 419

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 146 931	4 211 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 000	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 489 431	-4 211 545
Långfristig skuld vid årets slut	1 640 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Stadshypotek	4,49%	2025-01-02	1 265 122,00	0,00	20 406,00	1 244 716,00
Stadshypotek	4,24%	2025-01-02	1 271 923,00	0,00	27 208,00	1 244 715,00
Stadshypotek	4,19%	2026-06-01	1 674 500,00	0,00	17 000,00	1 657 500,00
Summa			4 211 545,00	0,00	64 614,00	4 146 931,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 244 716 kr och 1 244 715 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Amortering på lån 1 657 500 kr beräknas till 17 000 kr och redovisas även den som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 71 416 kr/år och beräknad skuld till 4 075 55 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	51 962	55 333
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 043	8 326
Summa leverantörsskulder	63 005	63 659

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	19 889
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	73 094
Debiterad preliminärskatt	0	-92 983
Summa skatteskulder	0	0



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	24 567	0
Inbetalningar hyror och avgifter till ny förvaltare	112 582	0
Summa övriga skulder	137 149	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	11 826
Upplupna räntekostnader	32 349	19 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 189
Upplupna elkostnader	4 967	5 888
Upplupna vattenavgifter	10 041	9 916
Upplupna värmekostnader	43 670	40 395
Upplupna kostnader för renhållning	5 113	6 241
Upplupna revisionsarvoden	4 000	11 250
Upplupna styrelsearvoden	0	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 929	81 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	912
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	144 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 069	383 581

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 326 000	4 326 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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

Magnus Olsson

Christine Gustafsson

Ronnie Gavelin

Carl Johansson

Anna-Lena Cederblad

Mattias Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Dan Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546120400




Dokument

<p>Årsredovisning 2024 Brf Nordstjärnan nr 11 306446 Huvuddokument 20 sidor Startades 2025-05-07 13:28:30 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK) Kuivalainen (BK) Färdigställt 2025-05-13 09:09:15 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor 2024 Brf Nordstjärnan nr 11 306446 Bilaga 1 6 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)</p>
--	---

Initierare

<p>Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Magnus Olsson (MO) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 magnus@gummigrossen.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MAGNUS OLSSON" Signerade 2025-05-07 13:54:38 CEST (+0200)</p>	<p>Christine Gustafsson (CG) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 christine.gustafsson@shh.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christine Marie Gustafsson" Signerade 2025-05-07 15:34:32 CEST (+0200)</p>
<p>Ronnie Gavelin (RG) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 me@ronniegavelin.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNIE GAVELIN" Signerade 2025-05-09 13:46:24 CEST (+0200)</p>	<p>Carl Johansson (CJ) Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11 callejohansson1@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL JOHANSSON" Signerade 2025-05-08 06:38:23 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557546120400

Anna-Lena Cederblad (AC)

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11
anna-lena.cederblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-LENA CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-11 18:42:32 CEST (+0200)

Mattias Eriksson (ME)

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan nr 11
mattjke@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS ERIKSSON"
Signerade 2025-05-07 14:42:09 CEST (+0200)

Dan Johansson (DJ)

sylvester.consulting.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Sylvester Johansson"
Signerade 2025-05-13 09:09:15 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>



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 har utfört en revision av årsbokslutet 2024.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet.

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

Dan Johansson

Revisor



Verification

Transaction 09222115557547226655

Document

Revisionsberättelse Brf Nordstjärnan nr 11
Årsredovisning 2024 306446
Main document
1 page
Initiated on 2025-05-20 10:24:10 CEST (+0200) by Birgitta
Kuivalainen (BK)
Finalised on 2025-05-21 15:16:06 CEST (+0200)

Initiator

Birgitta Kuivalainen (BK)
Riksbyggen
birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signatories

Dan Johansson (DJ)
sylvester.consulting.ab@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Dan
Sylvester Johansson"
Signed 2025-05-21 15:16:06 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 skuldtynad 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 20,6 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 i stället 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.

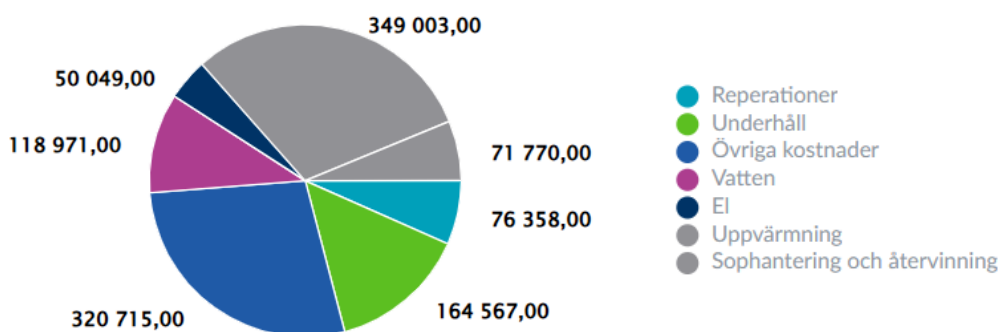
Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 151 434	1 272 079
Övriga externa kostnader	201 643	292 426
Personalkostnader	52 568	51 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	79 492	79 492
Finansiella poster	164 536	142 243
Summa kostnader	1 649 674	1 838 067



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	438	912
Serviceavtal	0	10 186
Obligatoriska besiktningkostnader	0	42 500
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	46 050
Snö- och halkbekämpning	2 106	67 218
Rep bostäder utg för köpta tj	17 941	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 975	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 826	9 344
Rep installationer utg för köpta tj	5 593	21 729
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 690	36 533
Rep install utg för köpta tj Värme	4 135	5 906
Rep install utg för köpta tj El	12 200	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 355	6 336
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	20 132	1 463
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 938
Övriga Reparationer	4 512	0
Vandalisering	0	2 375
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	43 750	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	113 000	75 000
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	942	65 313
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	86 529
UH Garage utg för köpta tj	6 875	0
Fastighetsel	50 049	59 730
Uppvärmning	349 003	298 048
Vatten	118 971	116 829
Avfallshantering	71 770	73 484
Extra sophämtning	0	7 644
Fastighetsförsäkring	89 314	83 586
Arrendavgifter	7 707	7 707
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	40 796	38 314
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	103 717	33 304
Fastighetsskatt	74 980	73 094
Förbrukningsinventarier	1 379	0
Förbrukningsmaterial	278	1 007
Summa driftkostnader	1 151 434	1 272 079



Bostadsrättsföreningen 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, fastighetservice 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

