

ÅRSREDOVISNING
2020
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 Lisa Carlsson.

REVISOR: KPMG AB

Fastighetens registerbeteckning är NORDSTJÄRNAN 10.

Föreningens fastighet omfattar 48 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med lägenhetsyta på 2 464 kvm och 1 lokal upplåten med hyresrätt på 61 kvm, totalyta 2 525 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 Gruppforsäkring.

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 108, 111, 112, 201, 208, 209, 212, 310, 311, 408 och 409 bytt ägare.

EKONOMI

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

Eget kapital

	Grund- <u>avgifter</u>	Fond yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Vid årets början	139 050	943 249	692 506	- 11 396
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	- 11 396	11 396
Avsättning enl. stämmobeslut	0	40 000	- 40 000	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31 655</u>
Vid årets slut	139 050	983 249	641 110	31 655

10/1

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	1 903	1 902	1 790	1 661	1 661
Resultat e. finans.p., tkr	32	- 11	- 5	81	59
Soliditet, %	12	12	12	12	17
Redovisat resultat, tkr	32	- 11	- 5	81	59
Årsavg., genoms kr/kvm	757	757	713	660	660
Värmekostnad, kr/kvm	96	103	102	101	106
Nettoränta, kr/kvm	92	100	90	75	107
Lån, kr/kvm	5 184	5 345	5 504	4 987	3 170

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	641 110
Årets resultat	<u>31 655</u>
	672 765

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	40 000
Balanseras i ny räkning	<u>632 765</u>
	672 765

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

Resultaträkning

Brf Nordstjärnan 10

718000-0361

	not	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 902 592	1 901 696
Summa föreningens intäkter		1 902 592	1 901 696
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltningskostnader enligt bilaga 1		-1 217 660	-1 240 952
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-420 544	-420 544
Summa föreningens kostnader		-1 638 204	-1 661 496
Föreningens rörelseresultat		264 389	240 200
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-232 733	-251 596
Summa finansiella poster		-232 733	-251 596
Resultat efter finansiella poster		31 656	-11 396
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		31 656	-11 396

Balansräkning

Brf Nordstjärnan 10

718000-0361

4.

	not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nordstjärnan 10	1		
byggnader		21 027 151	21 027 151
./. ack. värdeminskning		-6 583 750	-6 163 206
Fjärrvärmeanläggning		52 000	52 000
		<u>14 495 401</u>	<u>14 915 945</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 666	0
Div. fordringar		4 200	4 418
Kassa och bank		482 368	457 044
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		44 051	40 816
		<u>534 285</u>	<u>502 278</u>
Summa tillgångar		15 029 686	15 418 223
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		139 050	139 050
Fond yttre underhåll		983 249	943 249
		<u>1 122 299</u>	<u>1 082 299</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Balanserat resultat		641 110	692 507
Årets resultat		31 656	-11 396
		<u>672 766</u>	<u>681 110</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2,3	12 636 469	13 039 765
Fjärrvärmeanläggning		52 000	52 000
		<u>12 688 469</u>	<u>13 091 765</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld		403 296	403 296
Leverantörsskulder		86 485	98 909
Förskottsbetalda hyror		5 016	120
Skatteskuld		5 780	5 780
Upplupna kostnader		28 980	38 062
Övriga kortfristiga skulder		16 583	16 869
Inre reparationsfond		12	12
		<u>546 152</u>	<u>563 048</u>
Summa eget kapital och skulder		15 029 686	15 418 223

m

Notanteckningar

Brf Nordstjärnan 10

718000-0361

5.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	21 027 151	21 027 151
Årets anskaffningar	0	0
Årets avskrivningar	-420 544	-420 544
Akkumulerad avskrivning	-6 163 206	-5 742 662
Utgående bokfört värde	14 443 401	14 863 945
Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	15 036 000	15 036 000
Mark	6 600 000	6 600 000
	21 636 000	21 636 000

Not 2 **Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Swedb Hypotek 2551249556	2,430%	2021-04-23	220 388	227 552
Swedb Hypotek 2852397617	1,730%	2026-02-25	631 355	645 007
Swedb Hypotek 2854708357	1,339%	Var 3:e mån	181 651	233 547
Swedb Hypotek 2859733761	1,325%	Var 3:e mån	4 562 800	4 660 400
Swedb Hypotek 0854343837	1,325%	Var 3:e mån	303 767	329 083
Sparbank Rek 655280359-2	2,450%	Var 3:e mån	1 604 000	1 640 000
Swedb Hypotek 2650635804	1,576%	Var 3:e mån	173 304	194 972
Swedb Hypotek 2753215736	1,710%	2022-02-05	2 860 000	2 940 000
Swedb Hypotek 2753215751	1,660%	2023-05-25	2 502 500	2 572 500
			13 039 765	13 443 061

Enligt lånespecifikationen ovan finns flera lån med villkorsändringsdag under år 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom de delar som är planerade att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas.

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	<u>11 023 285</u>
		13 039 765

Not 4 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

2020-12-31

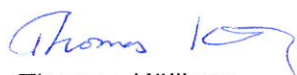
2019-12-31

Pantbrev i fastigheten Nordstjärnan 10

14 131 000

14 131 000

Eskilstuna 2021-02-22


Thomas Källbom


Tommy Gustafsson


Susanne Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2021-04-27

KPMG AB

Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	1 864 368	1 864 368
Hyror, lokaler	11 400	11 400
Hyror, garage	25 584	25 388
Övriga intäkter	1 240	540
	<u>1 902 592</u>	<u>1 901 696</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rep. och underhåll	199 513	317 278
Fastighetsskötsel	124 016	108 441
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	64 435	62 710
Försäkringsskador, självrisk	57 786	5 250
El	44 680	45 034
Värme	241 819	258 829
Vatten och avlopp	97 114	92 998
Renhållning	83 578	77 936
Fastighetsskatt / avgift	65 160	65 160
Kabel-TV	69 718	79 746
Diverse kostnader	14 752	16 781
Datakommunikation	51 840	0
Förbrukningsmaterial	928	1 338
Administration	52 245	51 094
Revisionskostnad	12 500	10 125
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Arbetsersättning medlemmar	1 900	11 433
Bilersättningar, skattefria	0	151
Arbetsgivaravgifter	8 676	9 649
	<u>1 217 660</u>	<u>1 240 952</u>

Bilaga 2

Hyres- och avgiftsfordringar

1511 Lgh 306

3 666
3 666

Bilaga 3

Diverse fordringar

1990 Skattekontot	211
	211

Förskottsbetalda kostnader o upplupna intäkter

1730 Upplupen försäkringskostnad Anticimex	1 770
1730 Upplupen försäkringskostnad Trygg-Hansa	42 281
	44 051

Bilaga 4

2990 Upplupna kostnader

8410 Räntor	16 980
6420 Revision	12 000
	28 980

Bilaga 5

Hyres- och avgiftsskulder

2420 Lgh112	1 000
Lgh 203	60
Lgh 209	3 656
Lgh 408	300
	5 016

Leverantörsskulder

4240 Egeryds Fastighetsförvaltning	3 248
4240 Egeryds Fastighetsförvaltning	10 696
4240 Egeryds Fastighetsförvaltning	9 317
4611 E:a Energi & Miljö, El t.o.m. december	7 809
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	15 039
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	13 261
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme december	27 115
	86 485

Skatteskulder

2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	5 780
	5 780

Övriga kortfristiga skulder

2710 Källskatter	8 100
2730 Sociala avgifter	8 483
	16 583

Bilaga 6

Åtgärder genom åren

2004-2006	Renovering av VVS och EI samt uppfrysning av tvättstuga och relax	7 900 800
2007	Installation av ny tvättmaskin	37 369
2008	Energibesiktning	17 500
	Spricklagning mm av garagedfart	23 728
2014	Införande av avfallssortering	
2016	Nytt torkskåp	71 796
	Digitalt bokningssystem till tvättstuga, bastu och solarium	112 978
2017	Ombyggnad och inglasning av balkonger	5 171 200
2018	Avslutning av balkongombyggnation	2.800.992
	Montering av ytterbelysning vid garage samt vid källarentré	18.946
2019	Nybyggnation av sophus	179.014
	Ny tvättmaskin	53.125
	17 st As cylindrar	20.528
	Passersystem	10.530
2020	Nytt ställdon	8.504
	Rensning av hänggrännor + montering av rörböj	12.362
	Takbesiktning	21.438