

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Michael Åkerström	Ordförande
Lennart Johansson	Vice ordförande
Jan Johansson	Sekreterare
Marita Larsson	Kassör
Sava Cederholm	Ledamot
Erik Utterström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Maria Norrby
Cecilia Utterström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstjärnan 28	1983	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 - 1903 och består av 1 flerbostadshus.

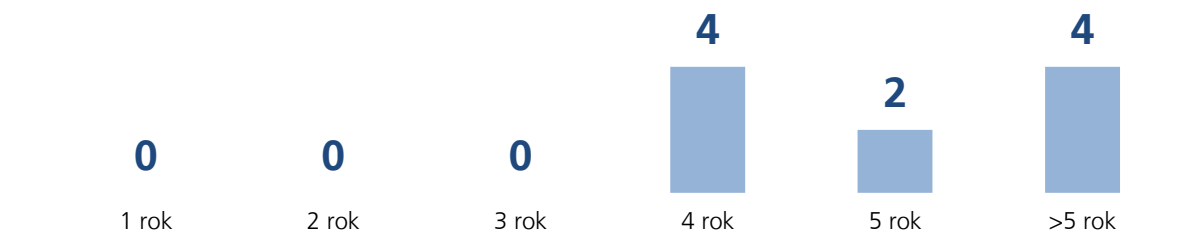
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 532 m², varav 1 532 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Soprum
Källarutrymmen
Torkrum
Mangelrum
Innergård
Pannrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Underhållsplan via SBC 2020-2049	2020	Slutförd
OVK Besiktning via Climat 80	2020	Slutförd
Satt upp brandsläckare allmänna ytor via Anticimex	2020	Slutförd
Genomförd Energideklaration via Aktea Energy AB	2020	Slutförd
Översyn Våtutrymmen i lägenhet/fastighet via Anticimex	2020	Slutförd
Byte av samtliga fönsterbleck på innergård	2019	Slutförd
Byte värmeväxlare	2019	Slutförd
Slipning, förbättring, underhåll och målning av samtliga fönster på innergård	2019	Slutförd
Översyn av låssystem	2019	Slutförd
Byte av samtliga stuprännor och hängrännor på innergård	2019	Slutförd
Byte av samtliga fönsterbleck mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Målning av samtliga fönster mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Målning av tak mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Byte av 2st Ventilations fläkt OVK	2018	Slutförd
Byte av fläkt i torkrum	2018	Slutförd
Byte av samtliga stuprännor mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Ny brandstege gårdshus	2017	Slutförd
Byte tak ovanför balkong Hälsovägen	2017	Slutförd
Byte takplåt båda flyglarna mot gården	2016	Slutförd
Byte takfönster Gårdshus	2016	Slutförd
Godkänd OVK inkl justering ventilationslösning i lägenhet	2016	Slutförd
Iordningsställt tätskikt- värmecentral	2015	Slutförd
Rensning av ventilationskanaler och översyn av fläktar	2015	Slutförd
Byte dörrar och andra justeringar rel till brandskydd och mindre brister konstaterade i underhållsplan	2015	Slutförd
Byte tvättmaskin	2015	Slutförd
Spolning ledningssystem	2014	Slutförd
Översyn Balkonger	2014	Slutförd
Översyn och uppdatering radiatorer, termostater etc	2014	Slutförd
Översyn fönster	2013	Slutförd
Upprustning innergård	2013	Slutförd
Målning grund, gem. utrymmen källarplan	2013	Slutförd
Förbättrat grund (murning)	2012	Slutförd

Byte elledningar trapphus och soprum	2012	Slutförd
Målning framsida	2011	Slutförd
Byte av värmepump	2011	Slutförd
Byte av hiss	2010	Slutförd
Tåta plåttak	2010	Slutförd
Byte papptäckning gårdshus	2006	Slutförd
Målning fönster,tak och grund	2006	Slutförd
Renovering fönster	2006	Slutförd
Nyinstallation hiss	1989	Slutförd
Rörstambyte	1989	Slutförd
Omläggning av tak	1989	Slutförd
Renovering av balkonger	1989	Slutförd
Nytt gårdsbjälklag	1989	Slutförd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av kakelugnar	2023	
Ta bort tak på cykelförråd	2023	
Översyn av ventilationsfläktar	2023	
Målning av soprum	2023	
Ta bort tak på cykelplats	2023	
Målning av golv och väggar i allmänna ytor	2023	
Förbättring av murning på skorsten	2023	Mot fastighet Hälsovägen 11
Gräva ur ute cykelförråd och sätta platon matta	2024	
Byte av ventilationsfläktar	2024	3 av 4 fläktar
Reling av stammar	2024	Upphandling påbörjad
Förbättring av grund	2024	Murning och målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	PS-Service
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service och underhållsavtal Hiss	MSW El och Hiss teknik
Lån	SEB
VVS O VÄRME	Helsingborgs VVS Tjänst
Renhållning sopkärl	Klottrets Fiende Nr1

Övrig information

En av Brf Nordstjärnans lägenheter erhöi en vattenskada pga att Öresundskrafts fjärrvärme ledning gick sönder. Kan härledas till dåligt arbete av cykelbana 2019 som genomfördes av Helsingborgs Stad.

Föreningens ekonomi

Följer Underhållsplan som är genomförd av SBC.

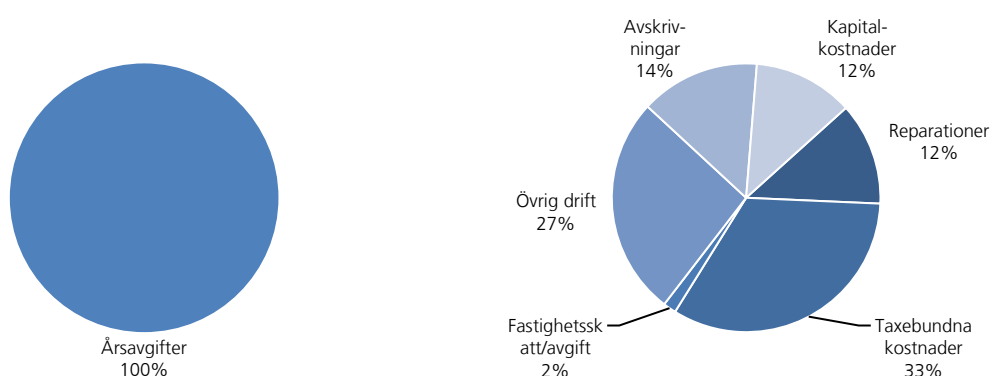
Reservation av Brf Nordstjärnans ekonomi vid det aktuella tillfället

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 439	997 950
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 020 178	1 063 028
Finansiella intäkter	4 735	458
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 248
Ökning av kortfristiga skulder	4 630	0
	1 029 543	1 068 734
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	720 832	722 662
Finansiella kostnader	117 648	121 742
Ökning av kortfristiga fordringar	9 637	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 842
	848 117	857 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 390 865	1 209 439
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	181 426	211 488

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	664	720
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 628	7 628	7 628	7 628
Elkostnad/m ² totalyta	56	31	17	22
Värmekostnad/m ² totalyta	109	139	121	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	79	99	119
Soliditet (%)	18	18	18	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45	78	93	-1 011
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 018	1 018	1 103

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 532 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	728 940	0	0	728 940
Uppskrivningsfond	2 331 670	-23 000	0	2 354 670
Upplåtelseavgifter	5 000	0	0	5 000
Fond för yttre underhåll	930 215	343 621	0	586 594
S:a bundet eget kapital	3 995 825	320 621	0	3 675 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 398 626	-320 621	77 927	-1 155 932
Årets resultat	45 279	45 279	-77 927	77 927
S:a fritt eget kapital	-1 353 347	-275 342	0	-1 078 005
S:a eget kapital	2 642 478	45 279	0	2 597 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 078 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 621
summa balanserat resultat	-1 376 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 376 347
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 020 136	1 017 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42	45 350
Summa rörelseintäkter		1 020 178	1 063 028

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-636 444	-655 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 388	-67 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-141 155	-141 155
Summa rörelsekostnader		-861 987	-863 816

RÖRELSERESULTAT

158 191 **199 212**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 735	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117 648	-121 742
Summa finansiella poster	-112 912	-121 284

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

45 279 **77 927**

ÅRETS RESULTAT

45 279 **77 927**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	13 066 283	13 207 438
Summa materiella anläggningstillgångar	13 066 283	13 207 438
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 067 783	13 208 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 637	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 390 750	1 207 763
Summa kortfristiga fordringar	1 400 387	1 207 763
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	133	1 693
Summa kassa och bank	133	1 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 400 520	1 209 457
SUMMA TILLGÅNGAR	14 468 303	14 418 394

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		733 940	733 940
Uppskrivningsfond		2 331 670	2 354 670
Fond för yttre underhåll	Not 10	930 215	586 594
Summa bundet eget kapital		3 995 825	3 675 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 398 626	-1 155 932
Årets resultat		45 279	77 927
Summa fritt eget kapital		-1 353 347	-1 078 005
SUMMA EGET KAPITAL		2 642 478	2 597 199
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 686 557	11 686 557
Summa långfristiga skulder		11 686 557	11 686 557
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		52 014	47 984
Skatteskulder		1 121	521
Övriga skulder		670	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 463	85 463
Summa kortfristiga skulder		139 268	134 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 468 303	14 418 394

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Tak	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 017 711	1 017 711
Överlåtelse/pantsättning	2 415	0
Öresutjämning	10	-33
	1 020 136	1 017 678

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	17 000
Försäkringsersättning	0	28 350
Övriga intäkter	42	0
	42	45 350

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 504	0
	Fastighetsskötsel beställning	6 584	76 585
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 191	9 650
	Städning enligt beställning	0	4 899
	Hissbesiktning	0	1 450
	Gemensamma utrymmen	600	929
	Sophantering	4 861	5 151
	Gård	14 213	4 680
	Serviceavtal	10 307	6 157
	Förbrukningsmateriel	1 746	7 503
	Teleport/hissanläggning	2 307	2 851
	Störningsjour och larm	11 491	3 413
	Brandskydd	11 021	10 171
	Fordon	0	12 572
		87 824	146 011
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 302	1 726
	Lås	5 609	3 389
	Installationer	8 016	0
	VVS	50 433	17 770
	Ventilation	0	2 856
	Elinstallationer	29 096	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 679	0
	Hiss	13 532	5 519
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 290
		121 667	42 550
	Taxebundna kostnader		
	El	85 169	48 156
	Värme	167 640	213 411
	Vatten	33 523	30 453
	Sophämtning/renhållning	38 209	35 127
		324 540	327 147
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 891	26 198
	Självrisk	0	62 719
	Bredband	36 332	36 332
		87 223	125 249
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 190	14 590
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	636 444	655 547

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	626
	Tele- och datakommunikation	458	458
	Juridiska åtgärder	17 063	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	38 526	37 938
	Administration	7 502	4 488
	Konsultarvode	2 549	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 090	4 030
		84 388	67 115

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	48 393	48 393
	Förbättringar	69 761	69 761
	Uppskrivning byggnad	23 000	23 000
		141 155	141 155

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 614 655	11 614 655
	Utgående anskaffningsvärde	11 614 655	11 614 655
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 600 000	4 600 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-23 000	-23 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-460 000	-437 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 116 999	4 140 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 547 217	-2 429 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 155	-118 155
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 665 371	-2 547 217
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 066 283	13 207 438
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	635 475	635 475
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	15 400 000
		32 600 000	32 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 400 000
		32 600 000	32 400 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18	18
	Klientmedel hos SBC	336 668	248 373
	Räntekonto hos SBC	1 054 064	959 373
		1 390 750	1 207 763

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	586 594	356 374
	Reservering enligt stadgar	343 621	230 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	930 215	586 594

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,710 %	800 000	800 000	2024-09-28
	SEB	1,140 %	4 172 557	4 172 557	2025-04-28
	SEB	0,930 %	2 000 000	2 000 000	2024-01-28
	SEB	0,970 %	4 714 000	4 714 000	2026-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		11 686 557	11 686 557	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 686 557	11 686 557	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 686 557 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 687 000	11 687 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	653	653
	Avgifter och hyror	84 810	84 810
		85 463	85 463

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Michael Åkerström
Ordförande

Lennart Johansson
Vice ordförande

Jan Johansson
Sekreterare

Marita Larsson
Kassör

Sava Cederholm
Ledamot

Erik Utterström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor