

ÅRSREDOVISNING

BRF Nordstjärnan 19, HELSINGBORG

Org. nr. 743000-3454

Säte: HELSINGBORG

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflöde	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 19, 743000-3454, med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har funnits sedan 1973 och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att i föreningens fastighet upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen består av 13 lägenheter, vilka samtliga är uthyrda med nyttjanderättsavtal.
Ytuppgifter enligt senaste taxeringsbesked.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.
Fastighetens taxeringsvärde är f n 31 200 000 kronor varav mark 13 000 000 kr.
Avskrivning sker endast på byggnad inte mark.

Föreningens nya stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-05-16.

Verksamhetsberättelse för Brf Nordstjärnan 19, Helsingborg 2023

Styrelsen har under året 2023 haft 10 st stycken protokollförda sammanträde
2023-01-12 styrelsemöte
2023-01-31 Styrelsemöte
2023-03-09 Styrelsemöte
2023-04-04 Styrelsemöte
2023-05-02 Styrelsemöte
2023-05-16 Årsstämma
2023-06-20 Styrelsemöte
2023-08-17 Styrelsemöte
2023-10-04 Styrelsemöte
2023-11-14 Styrelsemöte
2023-12-13 Styrelsemöte

Fastighetsskötsel mm

Filmning av avlopp på gården och nya pumpar på gården utanför sovrummet i C-trappen och brunnen framför köket i C-trappen (lgh 12)
Läckande kran i pannrummet, åtgärdat
Ozonrenare placerad i Östra källaren
Relining av stammen som tillhör C trappans kök och bad och A trappans kök och bad
Spolning av B stammen

Brf Nordstjärnan 19 i Helsingborg
Org.nr. 743000-3454

Lagning av liggande avloppsrör i badrummet som var i sönder när relingen gjordes i bottenplan i C-trappan lgh 12, Badrumsrenovering är utförd av Ekebygg, ytskiktet stod medlemmen för resten betalades av BRF

Avfuktare i pannrummet eftersom det läckt in från Hälsovägen 9 i en kammare utanför vår fastighet som det ej finns dränering i. Öresundskraft står för detta

Statusbesiktning av Tak

Lagning av porttelefon

Lagning av porten

Byte av kopparrör i källarförråd vid pingisrummet, västra källaren

3 ggr har takklättrarna varit på taket för att akuta laga takläckage

Ekebygg har lagat ca 30 kvm takpapp, mm ovanför Jonssons lägenhet där det läckt in.

Förhoppningsvis håller lagningen tills vi skall lägga nytt tak under 2024.

Beskrivningsman för Plåttak – Thomas Nordblad

Följande har suttit i styrelsen och vilken roll har de haft:

Åsa Ambrus, Ordförande

Fredrik Jonsson, Ekonom

Jonas Pahlén, Sekreterare

Staffan Holfelt, Ledamot

Andreas Ten Persson, Suppleant

Firmatecknare har varit

Åsa Ambrus och Fredrik Jonsson

Månadsavgifterna höjdes med 5% 1 juli 2023

Till fond för yttre underhåll avsätts 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

Amortering av föreningens lån sker med 27 208 kr/år f n

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

1 lägenhet är såld i fastigheten under 2023

Avtal finns med

Tele 2

Öresundskraft

FemtioFem Plus

Flerårsöversikt	<i>Belopp i kr</i>			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	784 620	710 520	660 561	781 976
Resultat efter finansiella poster	-630 756	-71 817	65 254	181 263
Soliditet, %	63	65	65	66
Årsavgift kr/kvm	506			
Skuldsättning kr/kvm	2686			
Sparande kr/kvm	0			
Räntekänslighet (%)	5,1			
Energikostnad kr/kvm	240			
Räntekostnad kr/kvm	78,5			
Skuldkvot (%)	5,1			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Förändring eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Uppskr.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	1 900 000	233 600	5 618 131	216 948
Avsättning till yttre fond		93 600		-93 600
Årets resultat				-630 756
Belopp vid årets slut	1 900 000	327 200	5 618 131	-507 408

Resultatdispositon

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	123 348
Årets resultat	-630 756
Summa	-507 408

Disponeras på följande sätt

Avsättes till föreningens yttre fond	-93 600
Balanseras i ny räkning	-413 808
Summa	-507 408

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		781 242	710 520
Övriga rörelseintäkter		3 378	-
Summa rörelseintäkter		784 620	710 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3 -	1 130 190	- 598 517
Övriga externa kostnader	4 -	110 020	- 37 722
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	59 467	- 87 265
Summa rörelsekostnader		- 1 299 677	- 723 504
Rörelseresultat		- 515 057	- 12 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter		2 124	44
Räntekostnader o liknande resultatposter	-	117 823	- 56 793
Summa finansiella poster		- 115 699	- 56 749
Resultat efter finansiella poster		- 630 756	- 69 733
Årets resultat		- 630 756	- 69 733

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 911 871	10 968 427
Inventarier, verktyg o installationer		-	-
S.a Materiella anläggningstillgångar		10 911 871	10 968 427
Summa Anläggningstillgångar		10 911 871	10 968 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		78 962	72 257
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	6	<u>23 609</u>	<u>22 893</u>
Summa kortfristiga fordringar		102 571	95 150
Kassa o bank			
Kassa o bank		<u>574 752</u>	<u>1 111 916</u>
Summa kassa o bank		574 752	1 111 916
Summa omsättningstillgångar		677 323	1 207 066
Summa Tillgångar		11 589 194	12 175 493

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 900 000	1 900 000
Uppskrivningsfond		5 618 131	5 618 131
Yttre fond		327 200	233 600
Summa bundet kapital		7 845 331	7 751 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123 348	286 681
Årets resultat	-	630 756	69 733
Summa fritt eget kapital	-	507 408	216 948
Summa eget kapital		7 337 923	7 968 679
Långfristiga Skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 029 071	4 056 279
Summa långfristiga skulder		4 029 071	4 056 279
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 830	32 276
Övriga skulder		20 657	19 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	167 713	98 512
Summa skulder		222 200	150 535
Summa eget kapital och skulder		11 589 194	12 175 493

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01-</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-	630 756
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		59 467
Bygglov	-	2 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av röreskapital	-	574 200
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-	7 421
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		71 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	509 956
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-	27 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	27 208
Årets kassaflöde	-	537 164
Likvida medel vid årets början		1 111 916
Likvida medel vid årets slut		574 752

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndes allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	0,5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode till styrelsen har utgått med 3 960 kr.

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Belysning	26 999	31 805
Värmekostnader	278 010	232 544
Vatten & avlopp	55 328	38 140
Renhållning, sophämtning	34 841	48 721
Fastighetsunderhåll	678 918	169 873
Fastighetsskatt	20 657	19 747
Fastighetsförsäkring	22 734	17 303
Fastighetsskötsel & förvaltning	3 411	29 796
Tele 2	9 292	10 588
Summa	1 130 190	598 517

Not 4 Övriga externa rörelsekostnader

	<i>2023-01-01-</i>	<i>2022-01-01-</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Redovisningstjänster	28 094	10 625
Konsultarvoden	48 876	5 797
Bankkostnader	2 021	1 760
Advokat- och rättegångskostnader	9 500	14 250
Föreningsavgifter	4 240	4 180
Styrelsearvoden	3 960	3 960
Övriga kostnader	13 329	2 850
	110 020	37 722

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde:		
Vid årets början	11 890 573	11 890 573
	11 890 573	11 890 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	- 922 146	- 834 881
Årets avskrivningenligt plan	- 59 467	- 87 265
	- 981 613	- 922 146
Redovisat värde vid årets slut	10 908 960	10 968 427

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 171	20 809
Förutbetald TV, Bredband	2 438	2 084
	23 609	22 893

Not 7 upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter	72 798	80 532
Upplupen räntekostnad	26 008	11 480
Övr. upplupna kostnader	68 907	6 500
	167 713	98 512

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen		27 208
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		136 040
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen		3 893 031
		4 056 279

Banklån	Belopp	Ränta	Bundet till
Handelsbanken	689 831	5,25%	Löpande
Handelsbanken	201 240	5,25%	Löpande
Handelsbanken	1 500 000	5,30%	Löpande
Handelsbanken	1 638 000	5,25%	Löpande
	4 029 071		

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, pantbrev	1 750 000 kr	1 750 000 kr
Fastighetsinteckningar, pantbrev	4 413 000 kr	4 413 000 kr
	6 163 000 kr	6 163 000 kr

Brf Nordstjärnan 19 i Helsingborg
Org.nr. 743000-3454

Underskrifter
Helsingborg den

Åsa Ambrus
Ordförande

Fredrik Jonsson
Kassör

Jonas Pahlén
Sekreterare

Staffan Holfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lennart Hamark
Revisor

Margaretha Tolin
Revisor