



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nordstjärnan 28

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sava Cederholm	Ledamot
David Hagland	Ledamot
Marita Larsson	Ledamot
Michael Åkerström	Ledamot

Karl Landström	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Lennartsson	Ordinarie Extern	Areko Revision AB
David Olow	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Maria Norrby	
Cecilia Utterström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-07-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

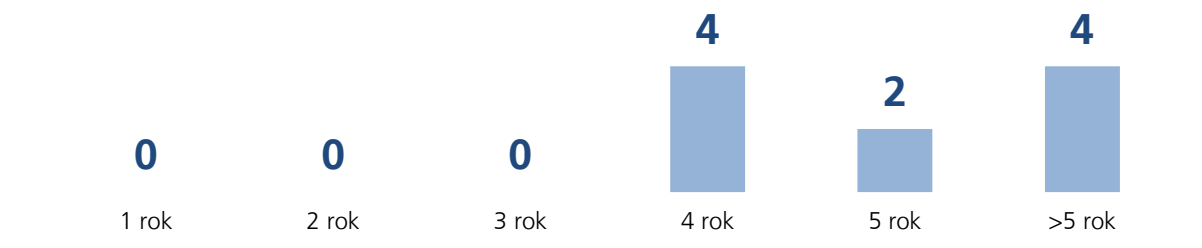
Värdeåret är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, tork/mangelrum
Cykelförråd (inomhus och utomhus
under tak)
Soprum
Källarutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av samtliga fönster mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Målning av tak mot Hälsovägen	2018	Slutförd
Byte av samtliga fönsterbleck mot Hälsovägen	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
Byte tvättmaskin	2015	Slutförd
Byte dörrar och andra justeringar rel till brandskydd och mindre brister konstaterade i underhållsplan	2015	Slutförd
lordningsställt tätskikt- värmecentral	2015	Slutförd
Rensning av ventilationskanaler och översyn av fläktar	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
Täta 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
Byte av samtliga fönsterbleck på innergård	2019	Höst 2019
Byte av samtliga stuprännor på innergård	2019	Höst 2019
Målning av samtliga fönster på innergård	2019	Hösten 2019
Byte värmepåsar	2019	Våren 2019
Gräva ur ute cykelförråd och sätta platon matta	2020	Sommar 2020
Målning av golv och väggar i allmänna ytor	2020	Våren 2020
Förbättring av grund	2021	Sommar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

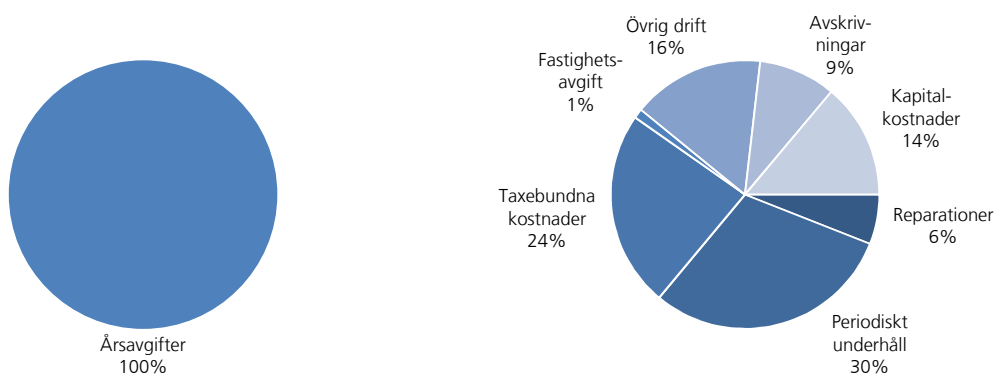
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	PS-Service
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service och underhållsavtal	Thyssen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 086 237	1 110 048
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 127 443	1 131 358
Finansiella intäkter	17	0
Minskning kortfristiga fordringar	220	470
Ökning av kortfristiga skulder	5 599	0
	1 133 279	1 131 828
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	922 802	908 959
Finansiella kostnader	167 339	177 382
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 298
	1 390 141	1 155 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	829 375	1 086 237
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-256 862	-23 811

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	735	738	738	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 106	7 106	7 106	7 006
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	132	132	132	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	116	162	193
Soliditet (%)	24	24	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-66	-97	109
Nettoomsättning (tkr)	1 126	1 131	1 131	1 131

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	2 423 670	-23 000	0	2 446 670
Upplåtelseavgifter	5 000	0	0	5 000
Fond för yttre underhåll	390 204	77 400	-103 513	416 317
S:a bundet eget kapital	3 547 814	54 400	-103 513	3 596 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 767	-54 400	37 375	-18 742
Årets resultat	-73 836	-73 836	66 138	-66 138
S:a ansamlad förlust	-109 603	-128 236	103 513	-84 880
S:a eget kapital	3 438 211	-73 836	0	3 512 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 836
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	41 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 400
summa balanserat resultat	-109 603

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

361 250
251 647

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 125 915	1 130 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 528	514
Summa rörelseintäkter		1 127 443	1 131 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-860 726	-834 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 076	-74 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-111 155	-111 155
Summa rörelsekostnader		-1 033 957	-1 020 114
RÖRELSERESULTAT		93 486	111 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 339	-177 382
Summa finansiella poster		-167 322	-177 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 836	-66 138
ÅRETS RESULTAT		-73 836	-66 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	13 630 902	13 442 057
Summa materiella anläggningstillgångar	13 630 902	13 442 057
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 632 402	13 443 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	656 381	912 263
Summa kortfristiga fordringar	656 381	912 263
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	173 711	174 911
Summa kassa och bank	173 711	174 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	830 092	1 087 174
SUMMA TILLGÅNGAR	14 462 494	14 530 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		733 940	733 940
Uppskrivningsfond		2 423 670	2 446 670
Fond för yttre underhåll	Not 10	390 204	416 317
Summa bundet eget kapital		3 547 814	3 596 927
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 767	-18 742
Årets resultat		-73 836	-66 138
Summa fritt eget kapital		-109 603	-84 880
SUMMA EGET KAPITAL		3 438 211	3 512 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 886 557	10 886 557
Summa långfristiga skulder		10 886 557	10 886 557
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		49 221	44 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	88 505	87 631
Summa kortfristiga skulder		137 726	132 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 462 494	14 530 731

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Tak	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 125 926	1 130 846
Öresutjämning	-11	-2
	1 125 915	1 130 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 528	0
Övriga intäkter	0	514
	1 528	514

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	43 272	54 859
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 155	2 725
	Städning enligt beställning	2 531	0
	Sotning	13 313	0
	Hissbesiktning	0	1 278
	Gemensamma utrymmen	0	1 006
	Sophantering	1 020	1 875
	Gård	1 010	2 169
	Serviceavtal	4 550	3 338
	Förbrukningsmateriel	725	1 591
		74 576	68 841
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 667
	Tvättstuga	0	7 541
	Entré/trapphus	0	5 513
	Lås	5 065	11 329
	VVS	2 335	10 855
	Ventilation	3 125	2 369
	Hiss	54 572	7 636
	Tak	0	1 813
	Fönster	6 250	0
	Balkonger/altaner	0	7 000
	Vattenskada	0	9 000
		71 347	71 723
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	19 250	0
	Ventilation	0	46 013
	Hiss	0	33 750
	Huskropp utvändigt	0	18 750
	Fönster	342 000	255 000
		361 250	353 513
	Taxebundna kostnader		
	El	31 044	26 639
	Värme	202 493	201 680
	Vatten	26 903	25 953
	Sophämtning/renhållning	25 139	21 038
		285 578	275 310
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 277	17 595
	Bredband	36 328	34 197
		54 605	51 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 370	13 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	860 726	834 329

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 226
	Tele- och datakommunikation	295	295
	Juridiska åtgärder	0	13 813
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	388	441
	Förvaltningsarvode	35 678	34 382
	Administration	2 750	1 467
	Konsultarvode	5 375	5 496
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 840	3 760
		62 076	74 630

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	48 393	48 393
	Förbättringar	39 761	39 761
	Uppskrivning byggnad	23 000	23 000
		111 155	111 155

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 314 655	11 314 655
	Nyanskaffningar	300 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 614 655	11 314 655
	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	-368 000	-345 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 209 000	4 232 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 104 598	-2 016 443
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 155	-88 155
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 192 752	-2 104 598
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 630 902	13 442 057
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	635 475	635 475
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		25 800 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		25 800 000	25 800 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500	
		1 500	1 500	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	18	18	
	Skattefordran	699	919	
	Klientmedel hos SBC	655 664	911 326	
		656 381	912 263	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	416 317	400 751	
	Reservering enligt stadgar	77 400	77 400	
	Reservering enligt stämmobeslut	250 000	250 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-353 513	-311 834	
	Vid årets slut	390 204	416 317	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB 1,180 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-28
	SEB 1,670 %	4 172 557	4 172 557	2020-04-28
	SEB 1,520 %	4 714 000	4 714 000	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut	10 886 557	10 886 557	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		10 886 557	10 886 557	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 886 557 kr.				
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	10 948 000	10 948 000	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta	916	1 000	
	Avgifter och hyror	87 589	86 631	
		88 505	87 631	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 886 557 kr.

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brf Nordstjärnan 28 har fattat beslut om ny värmeväxlare som kommer att bytas hösten 2019.

Målsättning är att måla samtliga fönster + byta all plåt inklusive stuprännor på innergård. Diskussion om finansiering tas under våren

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 2 / 4 2019


Sava Cederholm
Ledamot


David Hagland
Ledamot


Marita Larsson
Ledamot


Michael Åkerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019.


Hans Lennartsson
Auktoriserad revisor


Ced
vic

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28, org nr 716407-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en



grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm 2019-05-17



Hans Lennartsson

Auktoriserad revisor