

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstjärnan 28	1983	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 - 1903 och består av 1 flerbostadshus.

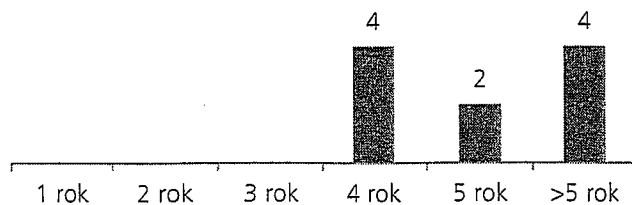
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 554 m², varav 1 554 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes and signatures:
All
M.M.
S. S.
L. W.
D. S.

Handwritten mark:
L
S.M.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, tork/mangelrum,
cykelförråd, gemensamma
källarutrymmen och soprum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn fönster	2013	Slutförd
Upprustning innergård	2013	Slutförd
Målning grund, gem. utrymmen källarplan	2013	Slutförd
Förbättrat grund (murning)	2012	
Byte elledningar trapphus och soprum	2012	
Målning framsida	2011	
Byte av värmepump	2011	
Tåta plåttak	2010	
Byte av hiss	2010	
Byte papptäckning gårdshus	2006	
Målning fönster, tak och grund	2006	
Renovering fönster	2006	
Nyinstallation hiss	1989	
Rörstambyte	1989	
Omläggning av tak	1989	
Renovering av balkonger	1989	
Nytt gårdsbjälklag	1989	
Planerat underhåll	År	
Spolning ledningssystem	2014	
Översyn och uppdatering av radiatorer, termostater etc.	2014	
Översyn balkonger	2014	
Ny ventilationsmotor	2014	
Byte takfönster	2014	
Byte maskiner tvättstuga	2015	
Översyn, omfogning stuprör	2016	
Målning bak och framsida	2016	
Byte värmepanna	2018	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 10 st.
Överlåtelse under året: 0 st.

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

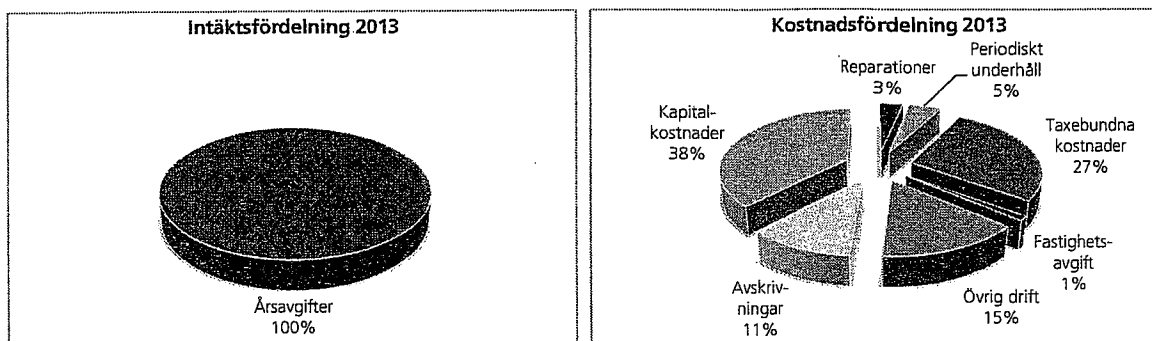
Handwritten signatures and initials, including "all" and "per".

Handwritten initials "per".

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har lagts om till väsentligt bättre villkor med en minskad räntekostnad på över 100 000 kr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 554 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	711	650	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 006	7 006	7 018	7 029
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	24	30
Värmekostnad/m ² totalyta	131	123	114	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	18	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	258	297	277	220

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 589
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-99 892
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 600
summa ansamlad förlust	-94 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 200
att i ny räkning överförs	-45 703

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

*see
Mik
Bl
Mik*

Mik

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 581 245	13 701 190
	<u>13 581 245</u>	<u>13 701 190</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 582 745	13 702 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	1 969	419
Övriga fordringar	4 811	4 775
Förutbetalda kostnader Not 4	25 189	24 531
Upplupna intäkter	167	0
	<u>32 136</u>	<u>29 725</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	171 129	168 521
SBC klientmedel i SHB	633 891	509 355
	<u>805 020</u>	<u>677 876</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	837 156	707 601
SUMMA TILLGÅNGAR	14 419 901	14 410 292

Handwritten signatures and initials:
 JLL
 MLL
 JLL
 JLL
 JLL

Handwritten initials:
 JLL

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		728 940	728 940
Uppskrivningsfond		2 446 670	2 446 670
Upplåtelseavgifter		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	245 351	230 450
		<u>3 425 961</u>	<u>3 411 060</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-163 492	-157 325
Årets resultat		68 589	8 734
		<u>-94 903</u>	<u>-148 591</u>
SUMMA EGET KAPITAL		3 331 059	3 262 470
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 886 557	10 867 849
		<u>10 886 557</u>	<u>10 867 849</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	18 708
Leverantörsskulder		72 287	116 424
Upplupna kostnader	Not 8	42 853	50 604
Förutbetalda avgifter och hyror		87 145	94 237
		<u>202 285</u>	<u>279 973</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 419 901	14 410 292
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	10 948 000	10 948 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
 All
 M
 G
 S
 P

Handwritten initials:
 M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	10%	10%
Porttelefon	10%	10%
Kodlås	10%	10%
Tak	10%	10%
Hissanläggning	5%	5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 130 846	1 105 145
	1 130 846	1 105 145

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	25 741	28 107
Fastighetsskötsel gård beställning	5 813	4 933
Snöröjning/sandning	8 016	7 453
Hissbesiktning	1 170	1 059
Gemensamma utrymmen	1 699	478
Gård	4 397	2 423
Serviceavtal	4 016	0
Förbrukningsmateriel	8 349	510
Fordon	339	0
	59 540	44 963

Handwritten signature and initials

Handwritten mark

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	6 464
Tvättstuga	6 409	0
Entré/trapphus	8 847	0
Lås	1 458	0
VVS	0	32 122
Hiss	7 151	1 300
Fönster	9 031	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 875
Vattenskada	0	4 750
	32 896	48 511
Periodiskt underhåll		
Byggnad	29 200	0
Elinstallationer	0	17 961
Tak	20 000	0
Fasad	0	30 738
	49 200	48 699
Taxebundna kostnader		
El	31 239	31 767
Värme	202 858	190 947
Vatten	28 715	25 093
Sophämtning/renhållning	24 806	24 424
Grovsopor	4 813	0
	292 431	272 231
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 195	15 607
Bredband	32 848	30 111
	49 043	45 718
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 100	13 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	3 007
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
Föreningskostnader	723	92
Styrelseomkostnader	0	1 613
Fritids och Trivselkostnader	0	340
Förvaltningsarvode	30 596	29 789
Administration	2 416	1 339
Konsultarvode	3 210	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 580	3 580
	50 525	49 760
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	48 393	48 393
Förbättringar	48 552	42 743
Uppskrivning byggnad	23 000	23 000
	119 946	114 137
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	665 680	637 668

Handwritten notes and signatures:
 All
 R
 S
 H
 H

Handwritten signature:
 M

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 014 427	11 014 427
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 014 427</u>	<u>11 014 427</u>
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	-253 000	-230 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	<u>4 324 000</u>	<u>4 347 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 660 237	-1 569 100
Årets avskrivningar enligt plan	-96 946	-91 136
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 757 182</u>	<u>-1 660 237</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	13 581 245	13 701 190
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	635 475	635 475
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	6 000 000
	<u>21 200 000</u>	<u>18 800 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	21 200 000	18 800 000
	<u>21 200 000</u>	<u>18 800 000</u>
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 543	16 195
Tele och datakommunikation	735	465
Elkostnader	5 174	5 134
Bredband	2 737	2 737
	<u>25 189</u>	<u>24 531</u>

Handwritten signature/initials:
 All
 MW
 SE
 AH

Handwritten initials:
 MW

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	728 940	0	0	728 940
Uppskrivningsfond	2 446 670	0	0	2 446 670
Upplåtelseavgifter	5 000	0	0	5 000
Fond för yttre underhåll	245 351	63 600	-48 699	230 450
Summa bundet eget kapital	3 425 961	63 600	-48 699	3 411 060
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-163 492	-63 600	57 433	-157 325
Årets resultat	68 589	68 589	-8 734	8 734
Summa ansamlad förlust	-94 903	4 989	48 699	-148 591
Summa eget kapital	3 331 059	68 589	0	3 262 470

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	230 450	312 800
Reservering enligt stadgar	63 600	56 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-48 699	-138 750
Vid årets slut	245 351	230 450

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SPARBANKEN ÖRESUND	4,890 %	4 714 000	4 714 000	2014-02-12
SEB BOLÅN	2,710 %	2 000 000	0	2016-02-28
SEB BOLÅN	2,680 %	4 172 557	0	2016-04-28
SBAB		0	2 000 000	
SBAB		0	4 172 557	
Summa skulder till kreditinstitut		10 886 557	10 886 557	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-18 708	
		10 886 557	10 867 849	

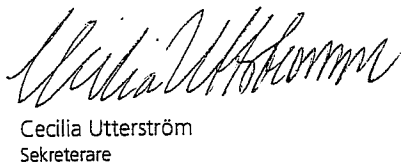
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 886 557 kr.

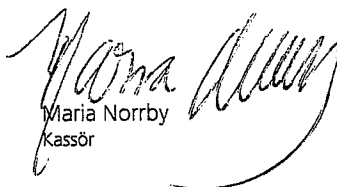
Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	981	998
Värme	26 817	34 090
Vatten	2 515	2 565
Sophämtning	1 920	1 892
Extern revisor	10 000	10 000
Ränta	621	0
Hissbesiktning	0	1 059
	<u>42 853</u>	<u>50 604</u>

HELSINGBORG 2014-05-20

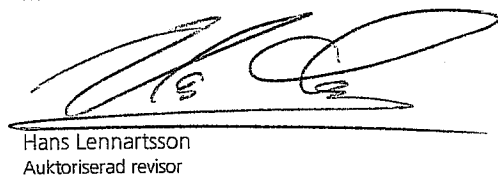

Michael Åkerström
Ordförande

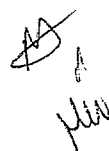

Sava Cederholm
Vice ordförande


Cecilia Utterström
Sekreterare


Maria Norrby
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-21.


Hans Lennartsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28

Org nr 716407-1875

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

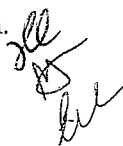
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen 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 årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Min

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

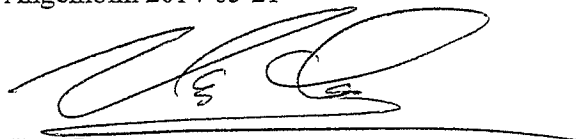
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Ängelholm 2014-05-21



Hans Lennartsson
Auktoriserad revisor