

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nordstjernen 19 i Helsingborg

743000-3454

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 19 i Helsingborg, 743000-3454, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 att 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 Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde är f n 24 600 000 kronor varav mark 10 800 000 kr

Styrelsen har under året bestått av

Åsa Ambrus	ledamot, ordförande
Margareta Tholin	ledamot, kassör
Madelene Jonsson	ledamot, sekreterare
Ingemar Dolby	ersättare
Fredrik Larsson	ersättare
Cecilia Danielsson	ledamot, vice kassör (avflyttad 2017-02)

Föreningens firma tecknas av Åsa Ambrus och Margareta Tholin i förening.

Av föreningsstämman utsedda revisorer har varit Kristina Gelin samt Ingemar Dolby som suppleant.

Styrelsen har konstituerat sig inom sig själv. Föreningen saknar valberedning.

Föreningen har en hedersmedlem och det är Bodil Schibli.

Föreningen har i likhet med tidigare år haft två städdagar.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året.

Framtagen åtgärdsplan för föreningen har under året inneburit följande

Fiberindragning i fastigheten har genomförts av Öresundskraft som leverantör
Indragning i respektive lägenhet har gjorts av Emil Lundgren.
Sotning av samtliga kanaler har gjorts, vilket förbättrad ventilationen i fastigheten
Frånluftsdon har satts in där sådana saknats.
OVK besiktning har ägt rum med godkänt resultat
Lagning av port har ägt rum
Reparation av radioatorer i tre av fastighetens lägenheter.

Kommande år - inom en 5-års period

Nybesiktning av fastigheten kommer att äga rum
Tak- och fasadtvätt samt genomgång av fogar i fasad mot Hälsövägen
Målning av fönster.
Balkonger, plan 4 mot Hälsövägen behöver åtgärdas då puts faller av

Kontroll av takplåt
 Rensning av stuprännor
 Målning och renovering av port och portik
 Kalkning av väggar i källare
 Översyn av dusch i källare
 Relining av avloppstam i B- och C-trappan

Senare år - inom en 10 års period

Stenbeläggning i porten
 Målning av B- och C-trappan.

Styrelsen har inte beslutat om någon höjning av månadsavgifter för 2017.

Det negativa resultatet för 2016 är i sin helhet att hänföra till den fiberindragning som gjorts under 2016.

Medel reserveras årligen för underhåll av de till föreningen inkomna årsavgifterna.

Amortering av föreningens lån sker med 18 000 kr/år f n

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

Avtal finns med

ComHem
 Öresundskraft
 Liljas Städ

Flerårsöversikt

	2016	2015	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	712 705	701 385	
Resultat efter finansiella poster	-101 359	113 312	
Soliditet, %	73	73	

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -40617 behandlas enligt följande	
balanserat resultat	60 742
årets resultat	-101 359
Totalt	-40 617
disponeras för	-40 617
balanseras i ny räkning	-40 617
Summa	-40 617

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter		712 705	701 385
Hysesintäkter		712 705	701 385
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Rörelsekostnader	2	-710 860	-487 813
Driftskostnader, fastigheten			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 468	-59 245
Summa rörelsekostnader		-772 328	-547 058
Rörelseresultat		-59 623	154 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	347	397
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-42 083	-41 412
Summa finansiella poster		-41 736	-41 015
Resultat efter finansiella poster		-101 359	113 312
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-101 359	113 312
Skatter			
Årets resultat		-101 359	113 312

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 793 410	9 854 878
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 793 410	9 854 878
Summa anläggningstillgångar		9 793 410	9 854 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		68 652	68 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 509	24 033
Summa kortfristiga fordringar		93 161	92 338
Kassa och bank			
Kassa och bank		546 909	599 661
Summa kassa och bank		546 909	599 661
Summa omsättningstillgångar		640 070	691 999
SUMMA TILLGÅNGAR		10 433 480	10 546 877

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 900 000	1 900 000
Uppskrivningsfond		5 618 131	5 618 131
Reservfond		140 000	140 000
Summa bundet eget kapital		<u>7 658 131</u>	<u>7 658 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 742	-56 193
Årets resultat		-101 359	113 312
Summa fritt eget kapital		<u>-40 617</u>	<u>57 119</u>
		<u>7 617 514</u>	<u>7 715 250</u>
Summa eget kapital			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>2 684 997</u>	<u>2 702 997</u>
Summa långfristiga skulder		<u>2 684 997</u>	<u>2 702 997</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>130 969</u>	<u>128 630</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>130 969</u>	<u>128 630</u>
		<u>10 433 480</u>	<u>10 546 877</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Förbättringsutgifter på annans fastighet	10-20 %

Noter till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader, fastigheten

Belysning	21953
Värmekostnader	196727
Sotning	54046
Vatten & avlopp	25862
Renhållning, sophämtning	24829
Städning av trapphus	14406
Reparation & underhåll av fastighet	44030
Fastighetsskatt	16159
Fastighetsförsäkring	22004
Fastighetsskötsel & förvaltning	23142
ComHem, Fiberdragning	245090
Redovisningskostnader mm	11150
Konsultarvoden	3693
Bankkostnader	1457
Föreningsavgifter	3900
Diverse, kontorsmateriel mm	2412

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	347	397
Summa	347	397

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, övriga	42 083	41 412
Summa	42 083	41 412

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 235 260	10 172 884
-Nyanskaffningar		62 376
	<u>10 235 260</u>	<u>10 235 260</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-380 382	-321 137
-Årets avskrivning enligt plan	-61 468	-59 245
	<u>-441 850</u>	<u>-380 382</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 793 410	9 854 878

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	18 000	18 000
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	72 000	72 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	2 594 997	2 612 997
	<u>2 684 997</u>	<u>2 702 997</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, pantbrev	1 750 000	1 750 000
Fastighetsinteckningar, pantbrev	3 220 000	3 220 000
	<u>4 970 000</u>	<u>4 970 000</u>
Summa ställda säkerheter	4 970 000	4 970 000

Underskrifter

Helsingborg 2017-04-18



Asa Ambrus
ledamot



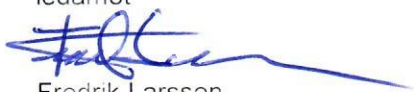
Margareta Tholin
ledamot



Madelene Jonsson
ledamot



Ingemar Dolby
ersättare



Fredrik Larsson
ersättare



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017

Kristina Gelin

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 19 i Helsingborg, org nr 743000-3454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 19 i Helsingborg för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman/årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 19 i Helsingborg 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.

Jag har även i samband med granskningen tagit del av protokoll från förda styrelsemöten och uppföljning av beslut tagna på styrelsemöten.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

* utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen.

Jag har informerat styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Nordstjernen 19 i Helsingborg för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman/årsmötet behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nordstjernen 19 i Helsingborg enligt god revisorsred 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 verksamhet, 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. Styrelsen ska sköta den löpande förvaltningen enligt föreningens stadgar riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 ersättningskyldighet mot föreningen.

* på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg 2017-04-18


Kristina Gelin
föreningsvald revisor