



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordstjärnan 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-11-01 och stadgar registrerades 2023-11-20.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstjärnan 28	1983	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902-1903 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 532 kvm. Byggnadernas totalyta är 1532 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Nils Bertil Johansson	Ordförande
Cecilia Utterström	Styrelseledamot
Eva Maria Norrby	Styrelseledamot
Louise Löwenmark Kaarsen	Styrelseledamot
Sava Cederholm	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Utterström
Marita Larsson

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Daniel Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020. Underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Nytt gårdsbjälklag - Slutförd
Omläggning av tak - Slutförd
Renovering av balkonger - Slutförd
Rörstambyte - Slutförd
Nyinstallation hiss - Slutförd
- 2006** ● Renovering fönster - Slutförd
Målning fönster, tak och grund - Slutförd
Byte papptäckning gårdshus - Slutförd
- 2010** ● Tåta plåttak - Slutförd
Byte av hiss - Slutförd
- 2011** ● Målning framsida - Slutförd
Byte av värmepump - Slutförd
- 2012** ● Byte elledningar trapphus och soprum - Slutförd
Förbättrat grund (murning) - Slutförd
- 2013** ● Målning grund, gem. utrymmen källarplan - Slutförd
Upprustning innergård - Slutförd
Översyn fönster - Slutförd
- 2014** ● Översyn och uppdatering radiatorer, termostater etc - Slutförd
Översyn Balkonger - Slutförd
Spolning ledningssystem - Slutförd
- 2015** ● Byte tvättmaskin - Slutförd
Byte dörrar och andra justeringar rel till brandskydd och mindre brister konstaterade i underhållsplan - Slutförd
Rensning av ventilationskanaler och översyn av fläktar - Slutförd
Iordningsställt tätskikt- värmecentral - Slutförd
- 2016** ● Godkänd OVK inkl justering ventilationslösning i lägenhet - Slutförd
Byte takfönster Gårdshus - Slutförd
Byte takplåt båda flyglarna mot gården - Slutförd
- 2017** ● Byte tak ovanför balkong Hälsovägen - Slutförd

- 2017** ● Ny brandstege gårdshus - Slutförd
- 2018** ● Målning av tak mot Hälsövägen - Slutförd
Målning av samtliga fönster mot Hälsövägen - Slutförd
Byte av samtliga fönsterbleck mot Hälsövägen - Slutförd
Byte av samtliga stuprännor mot Hälsövägen - Slutförd
Byte av 2st Ventilations fläkt OVK - Slutförd
Byte av fläkt i torkrum - Slutförd
- 2019** ● Byte av samtliga stuprännor och hängrännor på innergård - Slutförd
Slipning, förbättring, underhåll och målning av samtliga fönster på innergård - Slutförd
Byte värmexlaren - Slutförd
Byte av samtliga fönsterbleck på innergård - Slutförd
Översyn av låssystem - Slutförd
- 2020** ● Genomförd Energideklaration via Aktea Energy AB - Slutförd
Översyn Våtutrymmen i lägenhet/fastighet via Anticimex - Slutförd
Satt upp brandsläckare allmänna ytor via Anticimex - Slutförd
Ny Underhållsplan via SBC 2020-2049 - Slutförd
OVK Besiktning via Climat 80 - Slutförd
- 2023** ● Genomgång av värmexlaren - slutförd
Översyn av eldstäder via Sotargruppen - Slutförd
OVK Besiktning via Climat 80 - Slutförd
Ny stadgar införs - slutförd

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny underhållsplan tas fram

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften sänktes under 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 039 505	1 007 442	1 020 136	1 017 678
Resultat efter fin. poster	33 229	8 326	45 279	77 927
Soliditet (%)	18	18	18	18
Yttre fond	1 277 254	1 047 034	816 814	586 594
Taxeringsvärde	32 600 000	32 600 000	32 600 000	32 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	658	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 628	7 628	7 628	7 628
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 628	7 628	7 628	7 628
Sparande per kvm totalyta, kr	114	98	122	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	42	33	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	140	132	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	26	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	208	187	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,01	-	-
Räntekänslighet (%)	11,16	11,60	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	728 940	-	-	728 940
Upplåtelseavgifter	5 000	-	-	5 000
Fond, yttre underhåll	1 047 034	-	230 220	1 277 254
Uppskrivningsfond	2 308 666	-23 004	-	2 285 662
Balanserat resultat	-1 447 162	8 326	-207 216	-1 646 053
Årets resultat	8 326	-8 326	33 229	33 229
Eget kapital	2 650 804	-23 004	56 233	2 684 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 415 833
Årets resultat	33 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 220
Totalt	-1 612 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 612 824

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 039 505	1 007 442
Övriga rörelseintäkter	3	0	16 057
Summa rörelseintäkter		1 039 505	1 023 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-638 809	-641 384
Övriga externa kostnader	8	-78 894	-133 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 168	-141 168
Summa rörelsekostnader		-858 871	-915 711
RÖRELSERESULTAT		180 634	107 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 013	18 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-186 418	-117 640
Summa finansiella poster		-147 405	-99 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 229	8 326
ÅRETS RESULTAT		33 229	8 326

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	12 783 947	12 925 115
Summa materiella anläggningstillgångar		12 783 947	12 925 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 785 447	12 926 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	665 678	1 578 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 252	0
Summa kortfristiga fordringar		730 930	1 578 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 027 823	0
Summa kassa och bank		1 027 823	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 758 752	1 578 562
SUMMA TILLGÅNGAR		14 544 199	14 505 177

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		733 940	733 940
Uppskrivningsfond		2 285 662	2 308 666
Fond för yttre underhåll		1 277 254	1 047 034
Summa bundet eget kapital		4 296 856	4 089 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 646 053	-1 447 162
Årets resultat		33 229	8 326
Summa fritt eget kapital		-1 612 824	-1 438 837
SUMMA EGET KAPITAL		2 684 032	2 650 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 714 000	8 886 557
Summa långfristiga skulder		4 714 000	8 886 557
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 972 557	2 800 000
Leverantörsskulder		43 070	79 862
Skatteskulder		2 223	1 821
Övriga kortfristiga skulder		0	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 317	85 463
Summa kortfristiga skulder		7 146 167	2 967 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 544 199	14 505 177

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 634	107 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 168	141 168
	321 802	248 956
Erhållen ränta	39 013	18 178
Erlagd ränta	-186 393	-117 640
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 422	149 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 252	9 633
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 769	28 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 939	187 675
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 939	187 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 578 540	1 390 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 693 478	1 578 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordstjärnan 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %
Om- och tillbyggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 038 072	1 007 442
Överlåtelseavgift	1 433	0
Summa	1 039 505	1 007 442

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 354
Övriga intäkter	0	800
Återbäring försäkringsbolag	0	2 903
Summa	0	16 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	64 088	66 545
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 175	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 500
Städning enligt avtal	8 045	0
Besiktningar	2 981	0
Hissbesiktning	1 634	3 056
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 900
Brandskydd	2 094	17 416
Gårdkostnader	5 304	11 503
Gemensamma utrymmen	7 060	4 028
Sophantering	2 819	5 437
Serviceavtal	12 906	6 575
Förbrukningsmaterial	0	49
Summa	115 106	133 009

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	12 232	7 914
VVS	9 762	0
Ventilation	0	5 043
Elinstallationer	0	11 422
Hissar	35 141	8 111
Vattenskada	9 116	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 819	0
Summa	69 070	32 490

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 267	65 051
Uppvärmning	273 664	214 159
Vatten	48 103	39 781
Sophämtning/renhållning	31 782	39 422
Summa	393 816	358 413

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	30 544
Skadedjursförsäkring	6 752	6 511
Självrisk	0	28 195
Bredband	37 765	36 332
Fastighetsskatt	16 300	15 890
Summa	60 817	117 472

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	120	656
Revisionsarvoden extern revisor	14 375	14 375
Styrelseomkostnader	0	402
Fritids och trivselkostnader	2 622	252
Föreningskostnader	1 687	1 312
Förvaltningsarvode enl avtal	41 293	39 632
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Korttidsinventarier	11 384	37 000
Administration	2 072	6 090
Konsultkostnader	2 228	29 350
Bostadsrätterna Sverige	0	4 090
Summa	78 894	133 159

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	186 418	117 564
Övriga räntekostnader	0	76
Summa	186 418	117 640

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 708 650	15 731 654
Årets inköp	-23 004	-23 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 685 646	15 708 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 783 535	-2 665 371
Årets avskrivning	-118 164	-118 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 901 699	-2 783 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 783 947	12 925 115
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>635 475</i>	<i>635 475</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	32 600 000	32 600 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22	22
Transaktionskonto	125 466	510 366
Borgo räntekonto	540 190	1 068 174
Summa	665 678	1 578 562

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	36 145	0
Förutbet försäkr premier	29 107	0
Summa	65 252	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,17 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-02-28	0,97 %	4 714 000	4 714 000
SEB	2025-09-28	3,06 %	800 000	800 000
SEB	2025-04-28	1,14 %	4 172 557	4 172 557
Summa			11 686 557	11 686 557
Varav kortfristig del			6 972 557	2 800 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 254	0
Uppl kostn el	3 461	0
Uppl kostnad Värme	33 009	0
Uppl kostn kabel-TV	326	0
Uppl kostn räntor	678	653
Uppl kostnad Sophämtning	280	0
Uppl kostn bredband	1 107	0
Förutbet hyror/avgifter	88 202	84 810
Summa	128 317	85 463

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 687 000	11 687 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Cecilia Utterström
Styrelseledamot

Eva Maria Norrby
Styrelseledamot

Jan Nils Bertil Johansson
Ordförande

Louise Löwenmark Kaarsen
Styrelseledamot

Sava Cederholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.06.2025 16:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.06.2025 09:00

DOCUMENT ID:

rJ5dBEZVxl

ENVELOPE ID:

S1FdHVZNge-rJ5dBEZVxl

DOCUMENT NAME:

Brf Nordstjärnan 28, 716407-1875 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

c909a262f8236942de3a299bc5eef2e51776eac6761f3682d3d1d2fc8aef7f4f2fb54e6b236a832bd53e07c3afff1f5dfe0b569c50a5f99b585d33b2c328c540

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Nils Bertil Johansson jan@jeeva.se	 Signed Authenticated	19.06.2025 09:02 19.06.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.184.153
2. Eva Maria Norrby norrbymaria@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 09:05 19.06.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.39.187
3. Sava Cederholm savajankovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 09:10 19.06.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.65.38
4. CECILIA CHARLOTT UTTE RSTRÖM cecilia.utterstrom@telia.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 12:56 19.06.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.202.78
5. Louise Löwenmark Kaarsen kaarsen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 17:40 19.06.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.58.179
6. Carl Daniel Larsson daniel.larsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	21.06.2025 16:48 21.06.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.185.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordstjärnan 28 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Helsingborg den

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.06.2025 16:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.06.2025 09:00

DOCUMENT ID:

HJWFDSE-4gg

ENVELOPE ID:

HkgKuB4ZNgx-HJWFDSE-4gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

f4d868df7a0218cde68d1961be277c65e83e027b602bf9
b8d7960f70410c587063c649d4b1b39e8ac731b9f8cf47
5c025f791d041d5b1d69212765539d784606

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Daniel Larsson	Signed	21.06.2025 16:49	eID	Swedish BankID
daniel.larsson1@kpmg.se	Authenticated	21.06.2025 16:49	Low	IP: 85.229.185.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed