

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen

Morgonstjärnan

i Helsingborg



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg, 769609-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-16. Brf Morgonstjärnan är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15.

Föreningens fastighet och byggnader har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar via avtal med HSB/Willis. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens adress är Erik Dahlbergs gata 49, 25440 Helsingborg. Lägenheternas adresser är Erik Dahlbergs gata 49, 51 respektive 53, 25440 Helsingborg.

Föreningen äger och förvaltar de egna fastigheterna Morgonstjärnan 10 och 13 belägna på Tågaborg i Helsingborg. På fastigheterna finns ett bostadshus byggt 1934-1935 och ett gårdshus byggt 1927.

Uppgifter enligt taxeringsbesked 2016

Fastigheterna är sammanslagna till en taxeringsenhet. Fastigheterna anskaffades 2002. Byggnaderna totalrenoverades 2003 och har värdeår 2003.

Fastigheternas sammanlagda areal är 1698 m². Totala taxeringsvärdet är 50 174 000 kr, varav mark 17 842 000 kr och byggnader 32 332 000 kr.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2573 m², varav 2478 m² utgör bostadsyta och 95 m² lokalyta.

Bostadshuset innehåller 36 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler i källarplan. Gårdshuset innehåller 1 lokal/studio.

I byggnaderna finns dessutom lägenhetsförråd, cykelrum, miljörum, gemensamhetslokal/övernattningsrum, teknikrum och föreningens förråd.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

1 rok - 1 st

2 rok - 15 st

3 rok - 19 st

4 rok - 1 st


Vid årets utgång bedrevs följande verksamhet i lokalerna :

Studio gårdshus 25 m², extern hyresgäst

Förråd källarplan 16 m², inte uthyrt

Förråd källarplan 13 m², extern hyresgäst

Förråd källarplan 12 m², hyrs av medlem

Förråd källarplan 12 m², hyrs av medlem 

Medlemmarna har tillgång till gemensamhetslokalen/övernattningsrummet efter förfrågan hos styrelsen. Under 2018 utnyttjades övernattningsrummet 31 nätter. På gården finns 11 parkeringsplatser som kan hyras av medlemmar. De fördelas enligt separat kölista. Under året var samtliga parkeringsplatser uthyrda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
Fr.o.m. 2018-01-01

Bo Nilsson, ordförande
Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande
Sara Källquist, sekreterare
Andreas Olsson, ledamot
Anna Olsson, ledamot
Inger Bergman, ledamot

Fr.o.m. 2018-05-17

Bo Nilsson, ordförande
Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande
Sara Källquist, sekreterare
Inger Bergman, ledamot
Caroline Wedelsbäck, ledamot
Kim Svensson Skärpe, ledamot

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ingegärd Hultgren (sammanställande)
Ingrid Larsdotter

Revisor

Extern revisor har varit Afrodita Cristea från Borevision i Sverige AB,

Stämmor

Föreningsstämma hölls 2018-05-17(18 lägenheter representerade).

Information till medlemmarna

Under året medlemmarna informerats löpande om aktuella styrelsefrågor och händelser. Så gott som alla medlemmar har anmält att de vill ha informationen via mail vilket förenklar utskicken.

Avgifter


Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift betalas av den som pantsätter bostadsrätten och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2018 och början av 2019.

Allmänt

Styrelsens målsättning är att vårda, underhålla och utveckla föreningens fastigheter och byggnader så att medlemmarna har ett fräscht, komfortabelt, säkert och ekonomiskt fördelaktigt boende.

Föreningens lån ska amorteras för att minska räntekostnaderna och göra föreningens ekonomi mindre beroende av ränteläget. 

Vid renoveringar, underhåll och byte av utrustning strävar styrelsen efter att minska föreningens användning av energi, att minska föreningens miljöpåverkan och att minska föreningens driftskostnader.

Skalskydd / lås

Under hösten byttes låsen i samtliga ytterdörrar i bostadshuset och i dörrarna till cykelrummen i gårdshuset till låsare för nyckelbrickor / taggar.

Porttelefonerna är nu kopplade till de boendes vanliga telefoner.

De gamla porttelefonerna har kopplats ur och möjligheten att komma in med portkod har tagits bort.

Elektriska dörröppnare har satts in i entredörrar mot Erik Dahlbergs gata och gårdsdörren i 49an.

Gårdsdörren i 49an kan öppnas med nyckel som finns hos styrelse och fastighetskötare.

Låsen i uthyrningsförråden och de separata lägenhetsförråden i källaren har också bytts.

Total kostnad för projektet 312607 kr.

Ventilation

Fläkten i uppgång 53 havererade under hösten och har bytts tillsammans med styrenheten. Kostnad 43795 kr.

Brandluckor

Batteribackup och styrenhet för brandluckan i uppgång 53 har bytts. Kostnad inkl felsökning 37501 kr.

Golv

Flera klinkerplattor i golvet i entréen uppgång 53 har spruckit och lossnat. Golvet innanför dörren har därför bytts, kostnad 15000 kr.

Värmesystem

Arbetet med att justera in värmesystemet har fortsatt i samarbete med Öresundskraft.

Hissar

Service, underhåll och reparationer av hissarna har under året kostat 53072 kr.

Under året har nytt serviceavtal tecknats med Kone AB.

Dränering

Dräneringen runt huset har undersökts och spolats.

Hantering av personuppgifter

Under året har hanteringen av personuppgifter anpassats till ny lagstiftning (GDPR). Bl. a. har föreningen inhämtat medlemmarnas samtycke till att föreningen får använda telefonnummer och mailadresser.

Gemensamma aktiviteter

Föreningen har under året anordnat en städ- och trädgårdsdag, en grillafton och sedvanlig adventsglögg vid granen på gården. Deltagarna på årsstämman bjöds på mingel med lättare förtäring i föreningslokalen.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av HSB Nordvästra Skåne, trädgården sköts av Gröna Gården.

Fixartimme

Medlemmarna har möjlighet att få hjälp med smärre arbeten i lägenheterna på föreningens bekostnad. Behov anmäls till styrelsen som samordnar med HSB eller annan entreprenör. Föreningens kostnad under året var 5262 kr.

Boende som fyllt 70 år har också möjlighet att få hjälp via kommunens fixartjänst till förmånligt pris.

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen.

Avläst, uppskattad och fakturerad förbrukning är inte matchad med kalenderår. Därför är jämförelse mellan de senaste årens förbrukning och kostnad inte meningsfull.

Styrelsen arbetar med Öresundskraft och NSVA för att kunna följa förbrukning och kostnader bättre.

Underhållsplan till 2024

Underhållsplanen för byggnaderna uppdaterades dec 2013 i samband med uppdelningen i komponenter. Den sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2019.

Större åtgärder enligt underhållsplanen vilka kommer att skrivas av (Uppskattad kostnad inom parentes):

2019-2024 Fönsterrenovering (1 660 000)

Renovering/underhåll 2018

Under 2019 kommer föreningen dels att följa underhållsplanen, dels har nya renoverings-/underhållsbehov framkommit.

Underhålls-/renoveringsbehov för 2019 innefattar:

Lagning/ målning trapphus

Målning balkonger åt Erik Dahlbergs gata och lgh 1.

Tätning av överkant balkongväggar åt gården, lagning av balkong lgh 25, 26 och 30.

Tvätt eller målning missfärgningar norrgavel och synlig betong i hörnan Erik Dahlbergs gata / Fleminggatan.

Lagning/omfogning frostsprängning gårdshus

Uppskattad kostnad för renovering/underhåll under 2019 är 350 000 kr.

Hissar besiktigas årligen (Dekra).

Brandluckor besiktigas årligen (Tocama).

Fjärrvärmeanläggning besiktigas årligen (Öresundskraft).

Energideklaration har gjorts (Skandek AB)

Brandsyn görs regelbundet (Anticimex)

I samband med stämman kommer vi som vanligt diskutera trivsselfrågor och medlemmarnas behov och önskemål.

Förvaltningsavtal och andra väsentliga avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltning: HSB Nordvästra Skåne Ek. för.

Trädgårdsskötsel: Gröna Gården Allt inom trädgård I Tullstorp AB

Drift fjärrvärmeanläggning: Öresundskraft

Leverantör av kabel-TV och fast internet: Com Hem AB

Service hissar : Kone AB

Service brandluckor: Tocama AB

Service tvättutrustning: Strands Maskin AB

Ekonomi


Föreningens ekonomi

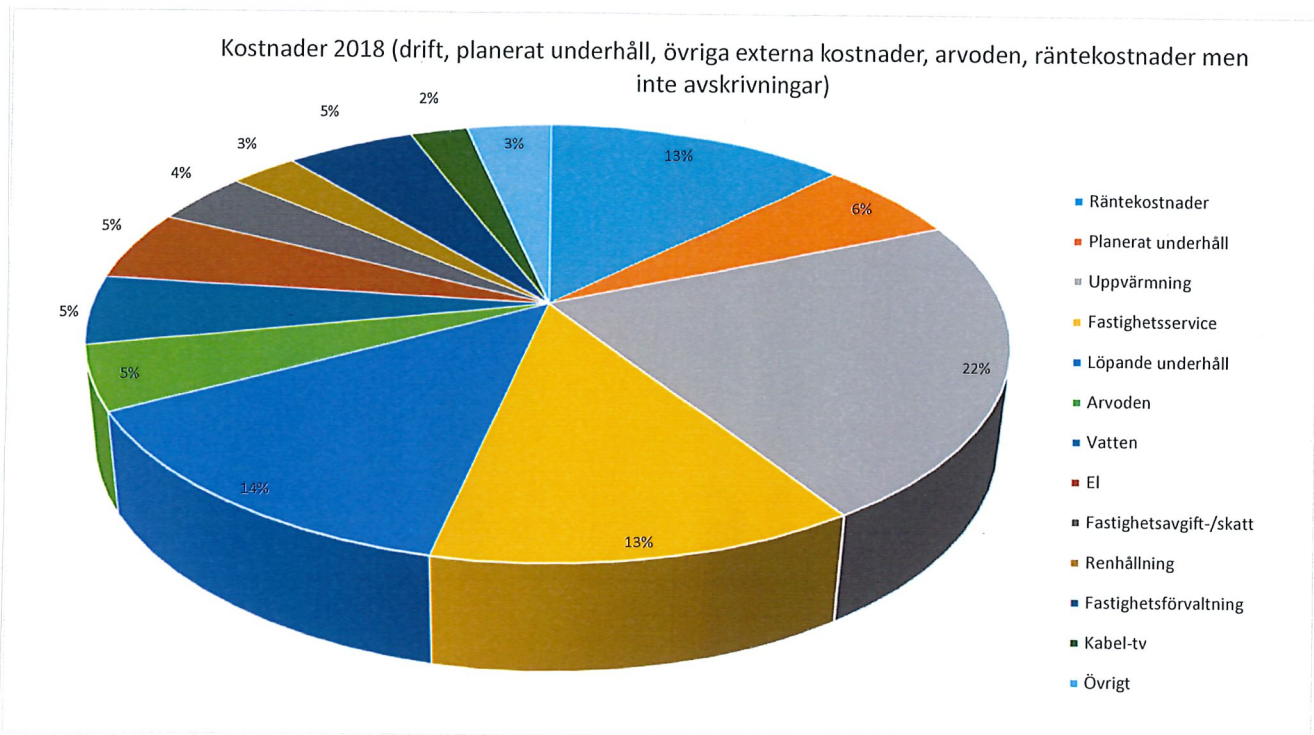
Räntorna är en den näst största delen av föreningens kostnader. Styrelsen strävar efter att hålla räntekostnaden så låg som möjligt, genom att ha rörlig ränta på föreningens lån. Vi amorterar och har en aktiv kontakt med banken.

Styrelsen har aktivt arbetat med det låga ränteläget. Räntorna stiger nu sakta: genomsnittsräntan på föreningens lån var vid årets början 0,60 % och vid årets slut 1,14 %.

Avgiften höjdes 2018-01-01 med 1 % och från 2019-01-01 med 2 %.

Detta har gjort att vi haft pengar i kassan både för årets reparationer och underhåll och för att amortera på lånen. 2015 - 2018 har lånen amorterats med totalt 2 050 000 kr, varav 550 000 kr under 2018.

Enligt långtidsbudget 2019 - 2028 behöver avgifterna höjas med 2 % årligen, för att täcka kostnadsökningar och underhåll. Långtidsbudgeten är något osäker: när underhållsplanen uppdaterats 2019 kommer vi att få bättre underlag för en långtidsbudget. 



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 44 st och vid årets slut även då 44 st. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger flera lägenheter har man bara en röst.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits enligt kontraktsdatum (lgh 7,11)

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 063	2 064	2 049	2 056
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	-43	-201	-318
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	28	-43	-193	-110
Resultat justerat för avskrivningar	739	608	444	400
Soliditet (%)	47	46	45	45
Årsavgift (kr/kvm)	784	776	768	768
Drift (kr/kvm)	365	391	352	332
Lån (kr/kvm)	7 034	7 248	7 443	7 598
Räntekostnad (kr/kvm)	65	49	110	139
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	26	37	38	43
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	36 135	29 895	26 269	24 202

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 573 kvm. 

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 189 990	-	-	-3 298	-42 867
Disposition enligt stämmobeslut				-42 867	42 867
Till fond för yttre underhåll			150 522	-150 522	
Från fond för yttre underhåll			80 814	80 813	
Årets resultat					97 460
Vid årets slut	16 189 990	-	231 336	-115 874	97 460

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	97 460	-42 867
Från fond för yttre underhåll*	80 814	150 522
Till fond för yttre underhåll**	<u>-150 522</u>	<u>-150 522</u>
Resultat efter disposition av underhåll	27 752	-42 867

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (0,3% av taxeringsvärdet).

Styrelsens förslag till resultat disposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-115 873,00
Årets resultat	<u>97 460,49</u>
Balanseras i ny räkning	-18 412,51,

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 082 857	2 064 030
Summa rörelsens intäkter		<u>2 082 857</u>	<u>2 064 030</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-939 357	-1 007 326
Planerat underhåll		-80 814	-173 583
Övriga externa kostnader	3	-91 859	-85 188
Personalkostnader och arvoden	4	-63 752	-63 717
Avskrivningar		-641 499	-650 616
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 817 281</u>	<u>-1 980 430</u>
Rörelseresultat		265 576	83 600
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 116	-126 467
Summa finansiella poster		<u>-168 116</u>	<u>-126 467</u>
Resultat efter finansiella poster		97 460	-42 867
Årets resultat		<u>97 460</u>	<u>-42 867</u>

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 323 843	34 679 493
Inventarier, verktyg och installationer	6	47 991	57 590
Summa materiella anläggningstillgångar		34 371 834	34 737 083
Summa anläggningstillgångar		34 371 834	34 737 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 550
Övriga fordringar	7	65	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 806	32 811
Summa kortfristiga fordringar		33 871	34 425
<i>Kassa och bank</i>		289 571	344 451
Summa omsättningstillgångar		323 442	378 876
SUMMA TILLGÅNGAR		34 695 276	35 115 959

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Fond för yttre underhåll		69 707	-
Summa bundet eget kapital		16 259 697	16 189 990
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-115 873	-3 298
Årets resultat		97 460	-42 867
Summa ansamlad förlust		-18 413	-46 165
Summa eget kapital		16 241 284	16 143 825
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 100 000	18 650 000
Summa långfristiga skulder		18 100 000	18 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		148 006	149 799
Aktuella skatteskulder		1 481	689
Övriga skulder	10	19 169	2 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	185 336	168 798
Summa kortfristiga skulder		353 992	322 134
Summa skulder		18 453 992	18 972 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 695 276	35 115 959

kl

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	97 460	-42 867
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	641 499	650 616
	<u>738 959</u>	<u>607 749</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 959	607 749
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	553	4 030
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 858	-5 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771 370	605 915
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad elarbeten	-276 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-276 250	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-550 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-500 000
Årets kassaflöde	-54 880	105 915
Likvida medel vid årets början	344 451	238 536
Likvida medel vid årets slut	289 571	344 451

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,78 %
- Markanläggningar	10 år
- Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning. *ll*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 942 392	1 923 144
Hyror	136 536	137 828
Övriga avgifter	-	1 825
	<u>2 078 928</u>	<u>2 062 797</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 929	1 233
	<u>3 929</u>	<u>1 233</u>
Summa	2 082 857	2 064 030

Övriga intäkter för året avser intäkter för övernattningsrum och återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	70 172	58 429
Uppvärmning	297 908	282 996
Vatten	68 099	53 714
Renhållning	37 691	34 611
Löpande underhåll	183 640	299 409
Fastighetservice	170 107	168 157
Fastighetsförsäkring	27 611	27 288
Kabel-tv	32 257	27 971
Fastighetsavgift/-skatt	51 872	51 080
Summa	939 357	1 003 655

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning. För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsavgift/skatt	51 872	51 080
Summa	51 872	51 080

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 1 337 kr per lägenhet. För Brf Morgonstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler. *ll*

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kreditupplysning	400	1 400
Kontorsmaterial	979	454
Förvaltningskostnader	72 587	63 223
Arvode extern revisor	11 313	10 875
Medlemsverksamhet	6 580	9 236
Summa	91 859	85 188

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 752	13 717
Summa	63 752	63 717

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 282 537	35 282 537
Årets investeringar, elarbeten	276 250	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 282 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 275 909	-3 634 891
Årets avskrivningar	-631 900	-641 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 907 809	-4 275 909
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	34 323 843	34 679 493
varav byggnader	30 493 086	31 032 943
varav mark	3 672 865	3 672 865

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	17 800 000	49 800 000
Hyreshus lokaler	332 000	42 000	374 000
Summa	32 332 000	17 842 000	50 174 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 434	-11 836
Årets avskrivningar	-9 599	-9 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 033	-21 434
Utgående redovisat värde	47 991	57 590

Årets anskaffningar avser dokumentskåp.

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	65	64
Summa	65	64

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	5 310	5 200
Fastighetsförsäkring	28 496	27 611
Summa	33 806	32 811

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
SEB	1,15%	2019-03-28	2019-03-28	6 142 000	6 350 000
SEB	1,13%	2019-12-28	2019-12-28	5 858 000	6 000 000
SEB	1,15%	2019-03-28	2019-03-28	6 100 000	6 300 000
Summa				18 100 000	18 650 000

varav långfristig del 18 100 000 18 650 000

Ingen planenlig amortering finns utan extraamortering gör löpande när det finns utrymme. Styrelsen har beslutat att amortera minst 400 000 kr per år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 500 000	22 500 000

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	19 169	-
Övriga kortfristiga skulder	-	2 848
Summa	19 169	2 848

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	170 601	156 319
Räntekostnader lån	3 422	1 854
Revisionsarvode	11 313	10 625
Summa	185 336	168 798

Underskrifter

Helsingborg, 2019-

04 - 15



Bo Nilsson



Britt-Marie Lernfelt



Sara Källquist



Inger Bergman



Kim Svensson Skärpe



Caroline Wedelsbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019

4-24



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morgonstjärna i Helsingborg, org.nr. 769609-1201

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonstjärna i Helsingborg 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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.

- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morgonstjärna i Helsingborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Helsingborg den 29/9 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne