

Årsredovisning för

Brf Morgonstjärnan i Helsingborg

769609-1201

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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 ansvarar 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) och ventilation.

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 de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg, 769609-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 i Helsingborg är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14.

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

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

Fakta om våra fastigheter och hus

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 2022:

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 67 981 000 kr, varav mark 21 651 000 kr och byggnader 46 330 000 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, inte uthyrt

Förråd källarplan 16 m², inte uthyrt

Förråd källarplan 13 m², hyrs av medlem

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 2022 utnyttjades övernattningsrummet 42 nätter.
På gården finns 11 parkeringsplatser för bilar samt 1 för MC. De kan hyras av medlemmar och fördelas enligt separat kölista. Under året var samtliga bilplatser uthyrda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fr o m 2022-01-01
Bo Nilsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Sara Källquist, sekreterare
Eva Halmedal, ledamot
Susanne af Geijerstam, ledamot

Fr o m 2022-05-18
Anna Olsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Susanne af Geijerstam, sekreterare
Bo Nilsson, ledamot
Eva Halmedal, ledamot
Thomas Persson, suppleant
Christin Lundberg, suppleant

Fr o m 2022-10-01
Anna Olsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Susanne af Geijerstam, sekreterare (avgick 2023-02)
Bo Nilsson, ledamot
Thomas Persson, suppleant
Christin Lundberg, suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning efter årsstämman
Lars Mandorf (sammankallande)
Inger Bergman

Revisor
Extern revisor har varit Afrodita Cristea som revisor och Camilla Backlund som suppleant, båda från Borevision i Sverige AB.

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 (27 lgh representerade).

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2022 och början av 2023.

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. 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.

Gemensamma aktiviteter

Årstämman och efterföljande mingel hölls i trädgården. Städning av gemensamma utrymmen har gjorts och det sedvanliga adventsminglet hölls vid granen i trädgården.

Föreningen har hållit två städdagar under året med stor uppslutning från medlemmar och efter dagens insatser bjöd föreningen på grillat respektive ärtsoppa.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året skötts av HSB Nordvästra Skåne. Trädgården har skötts av ERJ Trädgårdsservice.

Gårdshuset

Lokalen är inte uthyrd och möjlighet att omvandla den till bostad har undersökts, men kommunen nekade.

Underhållsplan

Uppdaterats årligen av HSB Skåne, se nedan.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Ombesiktning av ventilationen i några lägenheter har gjorts och OVKn är nu godkänd.

Fönster

Ett fönster har renoverats 2022.

Entrédörrar

Entrédörren i 51an har renoverats och dörrstängarna i samtliga portar justeras.

Hissar

Hissen i 49an betjänar flest lägenheter och har under året behövt repareras och justeras ett flertal gånger.

Belysning

Byte till LED-belysning i trapphus, källargångar samt miljörum, där den är närvarostyrd, lamporna utomhus nu också LED.

Entrétrappor

Har renoverats.

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen. Elpriserna ökade 2022. Kostnad för fjärrvärme och el redovisas numera tillsammans som Energi. Förbrukning och kostnad för vatten är i stort oförändrad.

Källare

Utomhusklickgolv i plast har köpts in för att alla ska lägga in det i sina förråd för att få en luftspalt mot betonggolvet.

Laddstolpar

Enligt beslut av stämman har 7 st laddstolpar installerats, en av dessa används redan.

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplanen uppdateras årligen med hjälp av HSB Skåne. Planen är rullande på 60 år och täcker på så vis även stora renoveringar som stambyte, fönster och tak.

Framtida renovering/underhåll

Renovering/underhåll 2023

Besiktning av fönster, tak och fasad för underlag för kommande underhåll.

Fiber ska installeras i alla fastigheter enligt stämmobeslut 20230223.

Avloppsspolning .

Uppskattad kostnad för planerad renovering/underhåll under 2023 är ca 450 000 kr.

Renovering/underhåll inom 10 år

Större renoveringar/underhåll de närmaste 10 åren är:

Målning fönster, fasad och trapphus. Byte resterande två frånluftsfåtar. Översyn / renovering av dränering tillsammans med omläggning asfaltyta. Översyn / renovering värmesystem. Renovering balkonger mot gatan.

I underhållsplanen uppskattas kostnaden för underhåll till i genomsnitt 12,5 miljoner för de närmaste 10 åren.

Besiktningar

Fastighet och byggnader besiktigas årligen i samband med revidering av underhållsplanen (HSB Skåne / Styrelsen)

Hissar besiktigas årligen (Dekra Industrial AB)

Brandluckor besiktigas årligen (Tocama Consulting AB)

Fjärrvärmeanläggning besiktigas årligen (Öresundskraft AB).

Brandsyn görs regelbundet (Anticimex AB)

Byggytekniska besiktningar utförs vid behov

I samband med stämman kommer vi som vanligt att diskutera trivselsfrågor och medlemmarnas behov, önskemål och delaktighet i föreningen.

Förvaltningsavtal och andra väsentliga avtal

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

Trädgårdsskötsel, ERJ Trädgårdsservice

Underhållsplan: HSB Skåne

Drift fjärrvärmeanläggning: Öresundskraft AB

Leverantör av kabel-TV och fast internet: Tele 2 Sverige AB fram till och med 2023-09-30

Service hissar : Kone AB

Service brandluckor:Tocama AB

Brandsyn Anticimex AB

Service tvättutrustning: Strands Maskin AB

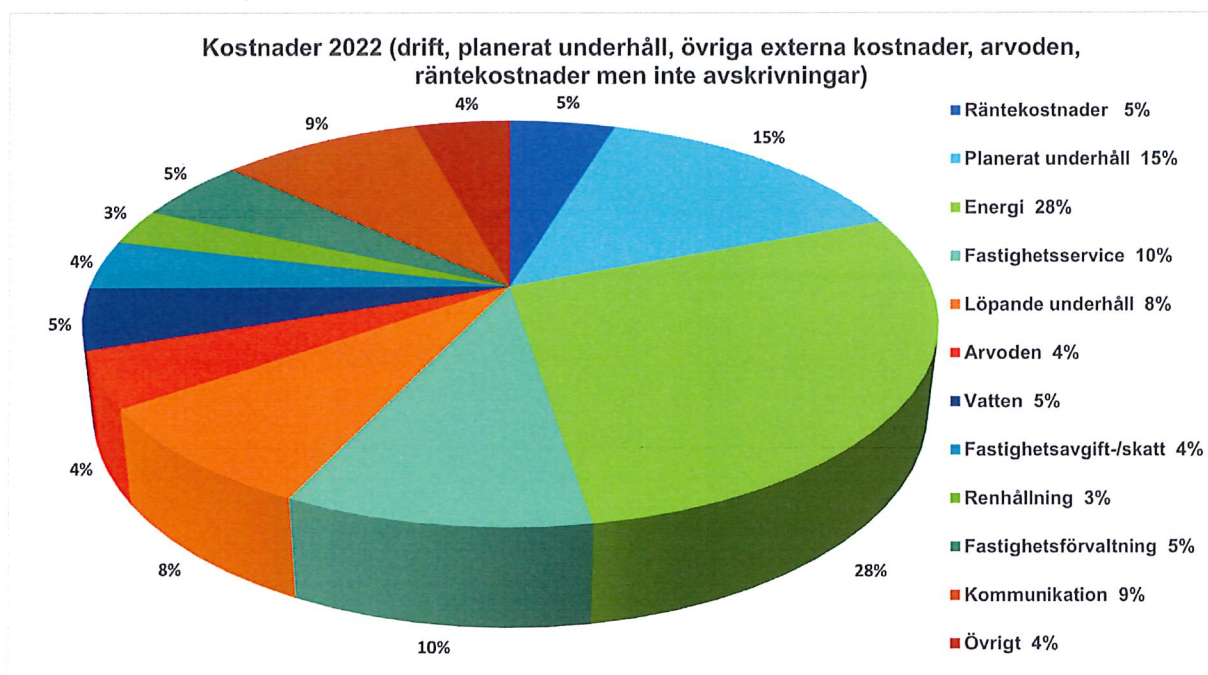
Ekonomi

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under både 2021, 2022 samt 2023 beslutat att inte höja månadsavgifterna. Föreningen har under flera år amorterat stora summor på sina lån, 2018-2022 sammanlagt 2 750 000 kr, vilket medfört att föreningens lån nu ligger på en moderat nivå. Styrelsen beslutar om amorteringens storlek varje december efter bedömning av hur ekonomin ser ut, både i nuläge och framgent. Vi beslutade vid årsskiftet 2022-2023 att amortera en lägre summa än de senaste åren, 100 000kr, detta för att säkerställa att kunna lämna månadsavgifterna oförändrade. Vi alla belastas av högre priser på bland annat livsmedel, el och drivmedel samt höjda boräntor och det känns då extra viktigt att inte belasta medlemmarnas privata ekonomi ytterligare.

Föreningen nyttjade även denna gång HSBs erbjudande om upphandling av låneränta, då vi får betala avgift per lån beslutade styrelsen att slå samman två lån till ett, det nya lånet efter amortering uppgår till 10 258 000 kr och är placerat med rörlig 3-månadersränta 3,15% med 1 års kapitalbidning. Utöver detta lån har föreningen ett lån om 6 142 000 kr med ränta 0,44%, nästa räntejustering för detta lån infaller 2023-12-28. Föreningens lån uppgår nu till 16 400 000 kr motsvarande 455 500 kr för en genomsnittslägenhet om 69 kvm. Föreningens driftskostnader har ökat, dock använder vi till huvuddelen fjärrvärme som förvisso gått upp i pris men en lägre höjning än elpriset.

Utlveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 43 st och vid årets slut 43 st. Under året har 2 bostadsrätter överlåtits enligt kontraktsdatum (lgh 3 (2 ggr) och lgh 4).

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.

Information till medlemmarna

Under året har medlemmarna informerats löpande om aktuella styrelsefrågor och händelser. Alla medlemmar har anmält att de vill ha information via mail.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 089	2 086	2 098	2 114
Resultat efter finansiella poster (tkr)	151	344	30	66
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	151	344	44	122
Resultat justerat för avskrivningar	699	892	647	707
Soliditet (%)	50	50	48	48
Årsavgift (kr/kvm)	799	799	799	799
Drift (kr/kvm)	369	378	352	357
Lån (kr/kvm)	6 374	6 413	6 646	6 840
Räntekostnad (kr/kvm)	28	25	60	76
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	24	26	27	28
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	37 532	35 951	33 698	32 814

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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 189 990			147 555	344 432
Disposition enligt stämmobeslut				344 432	-344 432
Till fond för yttre underhåll			127 000	-127 000	
Från fond för yttre underhåll			-127 000	127 000	
Årets resultat					151 007
Vid årets slut	16 189 990		-	491 987	151 007

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	151 007	344 432
Från fond för yttre underhåll*	127 000	122 057
Till fond för yttre underhåll**	-127 000	-107 000
Resultat efter disposition av underhåll	151 007	359 489

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Detta året täcker inte fonden kostnaden för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (enligt föreningens underhållsplan)

Styrelsens förslag till resultat disposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	491 986,00
Årets resultat	151 007,51
Balanseras i ny räkning	642 993,51

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 194 850	2 192 180
Summa rörelsens intäkter		2 194 850	2 192 180
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 033 318	-953 129
Planerat underhåll		-217 639	-122 057
Övriga externa kostnader	3	-107 457	-101 212
Personalkostnader och arvoden	4	-66 632	-60 346
Avskrivningar		-547 750	-547 750
Summa rörelsens kostnader		-1 972 796	-1 784 494
Rörelseresultat		222 054	407 686
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 047	-63 254
Summa finansiella poster		-71 047	-63 254
Resultat efter finansiella poster		151 007	344 432
Årets resultat		151 007	344 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 008 520	32 546 672
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 598	19 197
Summa materiella anläggningstillgångar		32 018 118	32 565 869
Summa anläggningstillgångar		32 018 118	32 565 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	325	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 048	68 465
Summa kortfristiga fordringar		76 373	68 531
<i>Kassa och bank</i>		1 506 294	933 141
Summa omsättningstillgångar		1 582 667	1 001 672
SUMMA TILLGÅNGAR		33 600 785	33 567 541

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Summa bundet eget kapital		16 189 990	16 189 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		491 986	147 555
Årets resultat		151 007	344 432
Summa fritt eget kapital		642 993	491 987
Summa eget kapital		16 832 983	16 681 977
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	6 142 000
Summa långfristiga skulder		-	6 142 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 400 000	10 358 000
Leverantörsskulder		146 395	179 732
Aktuella skatteskulder		2 592	5 706
Övriga skulder	10	20 466	15 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	198 348	185 049
Summa kortfristiga skulder		16 767 801	10 743 564
Summa skulder		16 767 801	16 885 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 600 784	33 567 541

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	151 007	344 432
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>547 750</u>	<u>547 749</u>
	<u>698 757</u>	<u>892 181</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 757	892 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 841	-1 769
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-17 763</u>	<u>10 707</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	673 153	901 119
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-100 000</u>	<u>-600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-600 000
Årets kassaflöde	573 153	301 119
Likvida medel vid årets början	933 141	632 022
Likvida medel vid årets slut	1 506 294	933 141

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 20,6 % 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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 981 248	1 981 248
Hyror	107 200	104 750
Övriga avgifter	730	-
	<u>2 089 178</u>	<u>2 085 998</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	105 672	106 182
	<u>105 672</u>	<u>106 182</u>
Summa	2 194 850	2 192 180

Övriga intäkter avser intäkter för övernattningsrum samt avgift för bredband.

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	420 373	402 895
Vatten	73 475	69 233
Renhållning	43 056	43 397
Löpande underhåll	124 679	117 847
Fastighetsservice	146 238	99 884
Fastighetsförsäkring	31 352	30 063
Kommunikation	135 651	133 026
Fastighetsavgift/-skatt	58 494	56 784
Summa	1 033 318	953 129

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	58 494	56 784
Summa	58 494	56 784

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2022 på 1 519 kr per lägenhet. För Brf Morgonstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	85 942	82 231
Arvode extern revisor	12 375	12 500
Medlemsverksamhet	9 140	6 481
Summa	107 457	101 212

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	52 617	49 415
Sociala kostnader	14 015	10 931
Summa	66 632	60 346

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 558 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 558 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 684 980	-6 146 829
Årets avskrivningar	-538 152	-538 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 223 132	-6 684 981
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	32 008 520	32 546 671
varav byggnader	28 546 177	29 058 013
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	46 000 000	21 600 000	67 600 000
Hyreshus lokaler	330 000	51 000	381 000
Summa	46 330 000	21 651 000	67 981 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 827	-50 229
Årets avskrivningar	-9 599	-9 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 426	-59 827
Utgående redovisat värde	9 598	19 197

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	324	66
Summa	324	66

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätterna	5 660	5 580
Tele2	34 136	31 533
Fastighetsförsäkring	32 922	31 352
Anticimex	3 330	-
Summa	76 048	68 465

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,44%	2023-12-28	2023-12-28	6 142 000	6 142 000
SEB	0,46%	2022-12-28	2022-12-28	-	4 258 000
SEB	0,36%	2022-12-28	2022-12-28	-	6 100 000
SEB	3,15%	2023-06-14	2023-12-28	10 258 000	-
Summa				16 400 000	16 500 000
varav kortfristig del				16 400 000	10 358 000
varav långfristig del				-	6 142 000

Ingen planenlig amortering finns utan extraamortering görs löpande när det finns utrymme. Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Amortering enligt styrelsebeslut beräknas skulden uppgå till 15 000 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	20 466	15 077
Summa	20 466	15 077

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	182 029	169 877
Räntekostnader lån	3 819	2 672
Revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	198 348	185 049

Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Anna Olsson

Bo Nilsson

Susanne Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dag det framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490239848

Dokument

875 Morgonstjärnan Årsredovisning 2022 digi sign.pdf

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-04-03 13:45:31 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-12 19:17:10 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Anna Olsson (AO)

anna.tryggvesdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carin Anna Olsson"

Signerade 2023-04-05 10:28:23 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN)

bolnilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Lennart Nilsson"

Signerade 2023-04-03 15:28:50 CEST (+0200)

Susanne Forsberg (SF)

forsberg8991@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE FORSBERG"

Signerade 2023-04-12 10:55:32 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-04-12 19:17:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490239848

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Morgonstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2023-04-12 17:16:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: IHETM-CATWV-6ULEZ-OGWUC-D5SX2-WUY0Z

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne