



ÅRSREDOVISNING

2024

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 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2023-09-11.

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, inklusive mark, 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 2561 m², varav 2478 m² utgör bostadsyta och 83 m² lokalyta.

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

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 :

Gårdshus 25 m² , inte uthyrt

Förråd källarplan 12-16 m², hyrs av medlem

Medlemmarna har tillgång till gemensamhetslokalen/övernattningsrummet efter förfrågan hos styrelsen. Under 2024 utnyttjades övernattningsrummet 50 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

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Susanne Forsberg, ordförande
Pia Greverius, kassör
Tina Molin, ledamot
Thomas Persson, ledamot
Karin Aspegren, suppleant
Josefin Löfgren, suppleant, sekreterare

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning efter årsstämman
Bo Nilsson (sammankallande)
Lars Mandorf

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 (22 lgh representerade).

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2024.

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.
Utöver de renoveringar, underhåll och byte av utrustning som görs 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.

Två städdagar, en under våren och en under hösten har genomförts där vi först städar gemensamma utrymmen tillsammans och sedan intar grillad korv på våren och ärtsoppa med punsch på hösten och utöver det hölls det sedvanliga adventsminglet vid ljusständning av vår julgran i trädgården.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året skötts av HSB Nordvästra Skåne. Trädgården har skötts av ERJ Trädgårdsservice.
Styrelsen har sedan 2023 hjälp av vicevärd Lars Mandorf.

Gårdshuset

Lokalen kommer att göras om för gemensam användning av medlemmarna om inte bygglov tillåts för att bygga en bostadslägenhet.

Underhållsplan

Uppdaterats årligen av HSB Skåne, se nedan.

Fiber

Stadsnätets öppna fibernät installerades 2023 och detta har sänkt medlemmarnas kostnader för tv/bredband.

Hissar

Föreningen har serviceavtal med Kone. Utöver servicen fick hissarna repareras vid flera tillfällen. Styrelsen uppmanar alla att vara försiktiga med hissarna - inte snedbelasta med tunga föremål, att inte trycka upp dörrarna innan de öppnats och se till att inte grus fastnar i dörrspåren. Våra sammanlagda kostnader för hissarna under 2024 uppgår till 150 000 kr, varav 65 000 kr till uppdatering av nödtelefonerna från det fasta nätet.

Regn och stormskador

Vid en storm i slutet av 2023 lossnade en plåt vid husgaveln och fick ersättas. Vatten läckte in vid två balkonger på 5:e våningen och har åtgärdats under 2024 till en sammanlagd kostnad av drygt 120 000 kr.

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 2024

Under 2024 har utvändigt målning av fönster samt underhållsspolning av avloppsledningar och åtgärdande av stormskador från 2023 skett.

Kostnad för genomförda planerade renovering/underhåll under 2024 är ca 700 000 kr.

Renovering/underhåll inom 10 år

Större renoveringar/underhåll de närmaste 10 åren är:

Målning, fasad och trapphus. Byte resterande frånluftsfläkt. Översyn / renovering av dränering tillsammans med omläggning asfaltyta. Översyn / renovering värmesystem. Renovering balkonger mot gatan. Uppdatering av hiss i 49:an.

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: under året har Akonsult besiktigat tak, fasad och fönster, Belfor har besiktigat vattenskador efter storm och vattenskador efter stamspolning.

I samband med stämman kommer vi som vanligt att diskutera trivsselfrågor 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: Allente AB
Service hissar : Kone AB
Service brandluckor: Tocama AB
Brandsyn Anticimex AB
Service tvättutrustning: Strands Maskin AB

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under perioden 2020 till och med 2024 lämnat månadsavgiften på samma nivå utan höjningar. Vi har beslutat att i nuläget hålla avgiften på samma nivå under första halvåret 2025, men gör en ny bedömning inför andra halvåret.

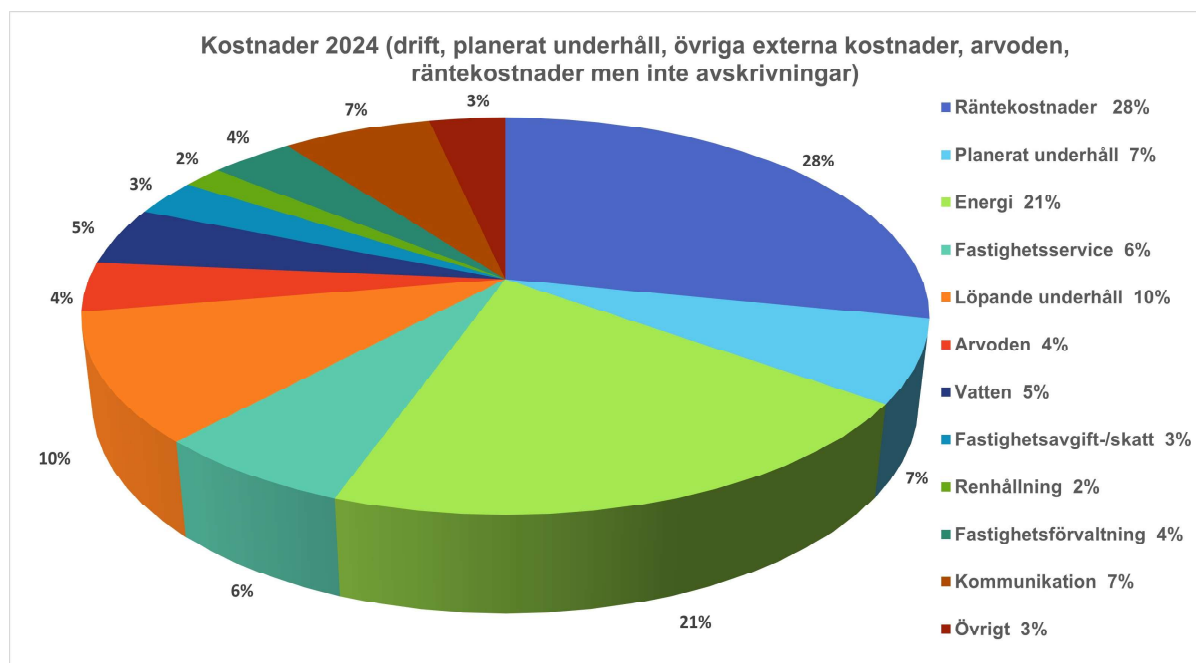
Föreningen beslutade i december att inte amortera på våra lån, eftersom vi under 2024 gjord underhåll av samtliga fönster och balkongdörrar samt haft höga driftskostnader under året.

Vi har dessutom genomfört spolning av vårt avloppssystem. Under året har föreningen också haft stora kostnader för regn- och stormskador.

Det ena av föreningens lån förföll i december 2024 och bands då om på två år till en ränta på 2,82% (från 4,12% tidigare). Detta ger en snittränta på 3,135%. Föreningens lån uppgår till 16.400.000, vilket motsvarar 455.500 kr för en genomsnittslägenhet om 69 kvm. Genom att välja att hålla en del av föreningens kassa på ett konto med högre ränta har föreningen fått en ränteintäkt på ca 30.000 kr.

Samtliga föreningens driftskostnader har ökat, förutom sophantering som omförhandlats till ett mer fördelaktigt pris.

Utlveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 42 st och vid årets slut 44 st.
Under året har 1 bostadsrätt överlåtits enligt kontraktsdatum.

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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 183	2 199	2 194	2 086
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-593	-381	151	344
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-593	-381	151	344
Resultat justerat för avskrivningar	118	346	699	892
Soliditet (%)	48	50	50	50
Årsavgift (kr/kvm)	838	841	842	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsekostnader	95	93	95	
Energi (kr/kvm)	204	191	192	
Skuldsättning (kr/kvm)	6 374	6 374	6 374	6 413
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 618	6 618		
Räntekostnad (kr/kvm)	241	174	28	25
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	24	24	24	26
Sparande (kr/kvm)	100	186	356	
Räntekänslighet	8	8	8	
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	-	38 324	37 532	35 951

Flerårsöversikten uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter för bostäder (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 2 478kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta på 2 573 kvm.

I årsavgifter ingår värme, vatten och avgift för bredband och tv, men inte hushållsel. Från och med 2023 är avgifter för bredband och tv inräknat i årsavgifter för bostadsrätter.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde anges endast om mer än 1 bostadsrätt är överlåten under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på stora avskrivning av byggnad och inventarier, ökade räntekostnader samt oväntade kostnader för regn och stormskador på fastigheten. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna framöver.

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			642 993	-380 641
Disposition enligt stämmobeslut				-380 641	380 641
Till fond för yttre underhåll			137 000	-137 000	
Från fond för yttre underhåll			-137 000	137 000	
Årets resultat					-592 967
Vid årets slut	16 189 990		-	262 352	-592 967

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-592 967	-380 641
Från fond för yttre underhåll*	137 000	133 000
Till fond för yttre underhåll**	-137 000	-133 000
Resultat efter disposition av underhåll	-592 967	-380 641

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Detta år 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	262 352,00
Årets resultat	-592 966,71
Balanseras i ny räkning	-330 614,71

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 183 020	2 198 775
Övriga rörelseintäkter		8 241	32 667
Summa rörelsens intäkter		2 191 261	2 231 442
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 153 940	-1 085 463
Planerat underhåll		-139 269	-153 831
Övriga externa kostnader	3	-113 203	-131 813
Personalkostnader och arvoden	4	-83 142	-96 959
Avskrivningar		-711 185	-727 216
Summa rörelsens kostnader		-2 200 739	-2 195 282
Rörelseresultat		-9 478	36 160
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 251	29 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 740	-446 442
Summa finansiella poster		-583 489	-416 801
Resultat efter finansiella poster		-592 967	-380 641
Årets resultat		-592 967	-380 641

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 620 371	31 706 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 620 371	31 706 556
Summa anläggningstillgångar		31 620 371	31 706 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	5 450	24 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 743	70 978
Summa kortfristiga fordringar		85 193	95 920
<i>Kassa och bank</i>		1 049 113	1 414 650
Summa omsättningstillgångar		1 134 306	1 510 570
SUMMA TILLGÅNGAR		32 754 677	33 217 126

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		262 352	642 994
Årets resultat		-592 967	-380 641
Summa fritt eget kapital		-330 615	262 353
Summa eget kapital		15 859 375	16 452 343
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	8 200 000
Summa långfristiga skulder		8 200 000	8 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		79 392	101 424
Aktuella skatteskulder		5 235	3 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	410 675	259 600
Summa kortfristiga skulder		8 695 302	8 564 783
Summa skulder		16 895 302	16 764 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 754 677	33 217 126

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-592 967	-380 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	711 185	727 216
	<u>118 218</u>	<u>346 575</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 218	346 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 727	-19 547
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	130 518	-3 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 463	324 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-625 000	-415 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-625 000	-415 654
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-365 537	-91 644
Likvida medel vid årets början	<u>1 414 650</u>	<u>1 506 294</u>
Likvida medel vid årets slut	1 049 113	1 414 650

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	1,94 %
- 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 949 712	1 973 364
Hyror	106 300	114 600
Avgift bredband och tv	127 008	110 811
	<u>2 183 020</u>	<u>2 198 775</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 015	4 012
Övriga intäkter	4 226	7 517
Erhållna bidrag, elstöd	-	21 138
	<u>8 241</u>	<u>32 667</u>
Summa	2 191 261	2 231 442

I årsavgifter ingår värme och vatten men inte hushållsel. Avgift för bredband och tv debiteras separat. Övriga intäkter är intäkter för elbilsaddning

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	73 346	82 575
Uppvärmning	354 021	321 677
Vatten	98 337	87 973
Renhållning	37 249	47 350
Löpande underhåll	216 218	180 894
Fastighetsservice	134 130	133 806
Fastighetsförsäkring	37 414	32 922
Kommunikation	140 734	137 253
Fastighetsavgift/-skatt	62 490	61 014
Summa	1 153 939	1 085 464

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. För fastighetsavgift/-skatt, se nedan. Från och med 2023 ingår fasta årliga serviceavgifter i löpande underhåll.

Fastighetsavgift och -skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift/skatt	62 490	61 014
Summa	62 490	61 014

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	90 418	92 115
Arvode extern revisor	17 125	14 000
Medlemsverksamhet	5 660	25 698
Summa	113 203	131 813

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	60 000	67 450
Vicevärd	7 500	10 500
Sociala kostnader	15 642	19 009
Summa	83 142	96 959

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 974 441	35 558 787
Årets investeringar	625 000	415 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 599 441	35 974 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 940 750	-7 223 132
Årets avskrivningar	-711 185	-717 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 651 935	-7 940 750
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	31 620 371	31 706 556
varav byggnader	28 210 658	28 270 528
varav mark	3 672 865	3 672 865

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 024	-69 426
Årets avskrivningar		-9 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 024	-79 024
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 450	5 302
Summa	5 450	5 302

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna	5 660	5 660
Allente / Tele2	31 725	10 125
Fastighetsförsäkring	38 544	37 414
Anticimex	3 814	3 542
Upplupen ränta	-	14 237
Summa	79 743	70 978

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-12-08	2025-12-08	8 200 000	8 200 000
Swedbank Hypotek	2,85%	2026-12-22	2026-12-22	8 200 000	8 200 000
Summa				16 400 000	16 400 000
varav kortfristig del				8 200 000	8 200 000
varav långfristig del				8 200 000	8 200 000

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. Amortering sker enligt styrelsebeslut, skulden beräknas uppgå till 15 000 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 500 000	22 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	177 687	163 795
Räntekostnader lån	108 630	3 449
Revisionsarvode	15 500	13 500
Öresundskraft	52 947	55 874
Underhållskostnader	12 511	10 482
PingDay, anslutningsavgift	-	12 500
Styrelsearvode inkl sociala avg	37 200	-
Summa	404 475	259 600

Underskrifter

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

Helsingborg

Susanne Forsberg

Pia Greverius

Thomas Persson

Tina Molin

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541429243

Dokument

875 Morgonstjärnan Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-03-13 09:20:20 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-21 15:38:46 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Susanne Forsberg (SF)
forsberg8991@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE FORSBERG"
Signerade 2025-03-16 15:35:02 CET (+0100)

Pia Greverius (PG)
piagreverius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
GREVERIUS"
Signerade 2025-03-17 21:08:36 CET (+0100)

Thomas Persson (TP)
thomas.persson@ip-only.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS PERSSON"
Signerade 2025-03-13 11:36:07 CET (+0100)

Tina Molin (TM)
tinamolin67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tina
Christina Margareta Molin"
Signerade 2025-03-13 09:22:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541429243

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-03-21 15:38:46 CET (+0100)

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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. 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 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 2024 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Digitalt signerad av

Afrodită 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: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-03-21 14:37:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne