

# ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen

## Morgonstjärnan

i Helsingborg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg, 769609-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, varav 2478 m<sup>2</sup> utgör bostadsyta och 95 m<sup>2</sup> lokalyta.

Bostadshuset innehåller 36 lägenheter med bostadsrätt och 5 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 , extern hyresgäst

2 förråd källarplan, hyrs av medlemmar

3 förråd källarplan, inte uthyrda

Medlemmarna har tillgång till gemensamhetslokalen/övernattningsrummet efter förfrågan hos styrelsen. Under 2017 utnyttjades övernattningsrummet 11 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. 2017-01-01

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

Fr.o.m. 2017-02-28

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

Fr.o.m. 2017-05-10

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

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Ingrid Larsdotter (sammanställande)  
Ingegärd Hultgren

### **Revisor**

Extern revisor har varit Borevision i Sverige AB.

### **Stämmor**

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-28 (18 lägenheter representerade). Extrastämman hölls för fyllnadsval av styrelseledamot och stadgeändring.  
Föreningsstämma hölls 2017-05-10 (17 lägenheter representerade). Förutom stadgeenliga punkter beslöts om stadgeändring. Styrelsen informerade om projekten skalskydd, värmesystem och fiber.

### **Information till medlemmarna**

Under året har 7 informationsblad skickats till medlemmarna. Så gott som alla medlemmar har anmält att de vill ha informationen via mail vilket förenklar utdelningen.  
Informationsbladen har innehållit information om aktuella styrelsefrågor och händelser i föreningen.

### **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. *kl*

## Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2017 och början av 2018.

## 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.

## Stadgar

Lagen om ekonomiska föreningar har ändrats under 2016, det som berör bostadsrättsföreningar är främst tider för kallelser och rapporter samt deltagande på föreningsstämma. Föreningens stadgar följer Bostadsrätternas mönsterstadgar och har ändras enligt beslut på extra stämma och ordinarie stämma.

## Värmesystem

Huset värms med fjärrvärme från Öresundskraft. Avtal har träffats med Öresundskraft om drifttillsyn av värmesystemet. I oktober byttes styrenheten för värmesystemet och termostaterna på samtliga radiatorer.

I samband med bytet av termostater blev det problem med temperaturen i en del lägenheter. Efter felsökning och diskussion med medlemmar och Öresundskraft beslöt styrelsen att termostaterna skulle ställas för upp till ca 23 gr i lägenheterna. I trapphus och källare ställs termostaterna för 18 gr.

## Hissar

Underhåll och reparationer av hissarna har under året kostat 38 484 kr.

## Trapphus

I januari/februari 2017 har trapphusen fräschats upp: hål i väggar har fyllts i och färgen har bättrats där det behövts. Arbetet har utförts av LP Måleri.

## Balkonger

Skador på några balkonger åt gården kommer att åtgärdas under våren 2018 och översidan på balkongstöden kommer att tätas.

## Avlopp

Avloppssystemet underhållsspolades i januari 2017.

## Klotter

Klotter på väggar sanerades efter nyårshelgen 2016/17.

## Gemensamma aktiviteter

Föreningen har under året anordnat en städ- och trädgårdsdag, en grillafton och sedvanlig adventsglögge 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

Flera medlemmar behöver hjälp med smärre inte akuta "fixningar" i sina lägenheter. Styrelsen har beslutat att införa "Fixningstimme", medlemmarna anmäler behov till styrelsen som samordnar med HSB så att det kan göras på föreningens bekostnad.

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

	2014	2015	2016	2017
Elförbrukning ED 49, kWh	27947	24933	21293	23728
Elförbrukning ED 51, kWh	4902	4694	4746	5097
Elförbrukning ED 53, kWh	2970	2756	3061	3029
Elförbrukning totalt, kWh	35819	32443	29100	31854
Elförbrukning kWh/m2 totalyta	14	13	11	12
Elkostnad kr/m2 totalyta	30	23	20	21
Fjärrvärmeförbrukning kWh	273895	284821	319694	329317
Fjärrvärmeförbrukning kWh/m2 totalyta	106	111	124	127
Fjärrvärmekostnad kr/m2 tot	91	94	105	110
Vattenförbrukning m3			9 mån: 1540	1900
Vattenkostnad kr/m2 totalyta	23	23	23	21

Fjärrvärme står för den största kostnaden av dessa följt av vatten och el.

### Förbrukning el

Förbrukning av el i trappuppgång 49 är betydligt högre än i de andra eftersom tvättstuga och gårdshus går via denna elcentral. Hälften av lägenheterna finns dessutom i denna trappgång vilket gör att hissen troligen används dubbelt så mycket som i de andra trappuppgångarna.

Förbrukningen av el har ökat något under 2017, bl.a. används tvättstugan mer.

### Förbrukning av fjärrvärme

Uppvärmning av lägenheterna står för den allra största delen av fjärrvärmeförbrukningen. Uppskattningsvis används 80 % för uppvärmning och 20 % för tappvarmvatten.

Förbrukningen av fjärrvärme för uppvärmning beror mycket av ytttemperaturen. Tabellen visar den faktiska förbrukningen. Någon korrigering för olika ytttemperaturen under olika år är inte gjord.

Förbrukningen av fjärrvärme och den totala energiförbrukningen har ökat de senaste åren. En del av ökningen av fjärrvärme är planerad (uppvärmning av gårdshus och tvättmaskiner). Den övriga ökningen hjälper oss Öresundskraft att reda ut.

Vi kan alla hjälpas åt att hålla förbrukningen på en rimlig nivå genom att inte ha varmare än 20-21 gr i lägenheterna, att vädra kort men intensivt när det behövs och att inte låta varmvatten rinna i onödan.

### Förbrukning vatten

Det mesta vattnet förbrukas i lägenheterna, detta kan föreningen inte påverka men vi kan alla hjälpas åt att inte använda mer vatten än nödvändigt och att se till att kranar inte står och droppar.

Kostnaden för vatten grundar sig på avläsningar av förbrukning som inte följer kalenderår. Från april 2016 läses vattenmätarna av kvartalsvis och den faktiska vattenförbrukningen kan nu följas. Under 2017 förbrukades 1 900 m<sup>3</sup> vilket motsvarar 145 l per lägenhet och dag. Enligt Sydsvatten är genomsnittlig förbrukning 160 l per person och dag, vi är alltså ganska duktiga på att hushålla med vattnet.

### 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 2018.

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

2018 Skalskydd/låssystem (275 000)  
2019-2024 Fönsterrenovering (1 660 000) *u*

### Renovering/underhåll 2018

Under 2018 kommer föreningen dels att följa underhållsplanen, dels har nya renoverings-/underhållsbehov framkommit.

Underhålls-/renoveringsbehov för 2018 innefattar:

Översyn, lagning och målning av några balkonger, framflyttat från 2017 (15 000)

Översyn av dräneringen (10 000)

Skalskydd /låssystem, d.v.s. låsen i ytterdörrarna, ses över för att öka säkerheten, troligen byts till system med taggar istället för kod/nycklar (275 000)

Styrningen av värmesystemet kommer att fortsätta trimmas in.

Golv entré nr 51 läggs om (15 000)

Uppskattad kostnad för renovering/underhåll under 2018 är 315 000 kr.

Gruppavtal för bredband via ComHem undersöks och kommer att tas upp på stämman.

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 ThyssenKrupp Elevator Sverige AB

Service brandluckor Tocama AB

Service tvättutrustning Strands Maskin AB

### Ekonomi

Räntorna är en stor del 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.

Avgiften höjdes 2017-01-01 med 1 % och från 2018-01-01 med 1 %. Från 2019 räknar vi med att höja avgiften med 2 % årligen som en följd av stigande inflation och kostnader och för att täcka underhållet av fastighet och byggnader.

Föreningen har tre lån hos SEB, vid årsskiftet uppgick skulden till sammanlagt 18,65 Mkr:

6,3 Mkr, rörlig ränta 0,51 %,

6,0 Mkr, rörlig ränta 0,81 %,

6,35 Mkr, rörlig ränta 0,48 %

Styrelsen har aktivt arbetat med det låga ränteläget och förhandlats fram låg ränta: genomsnittsräntan på föreningens lån var vid årets början 0,64 % och vid årets slut 0,60 %.

Detta har gjort att vi haft pengar i kassan både för årets reparationer och underhåll och för att amortera på lånen. Under året har lånen amorterats med 500 000 kr.

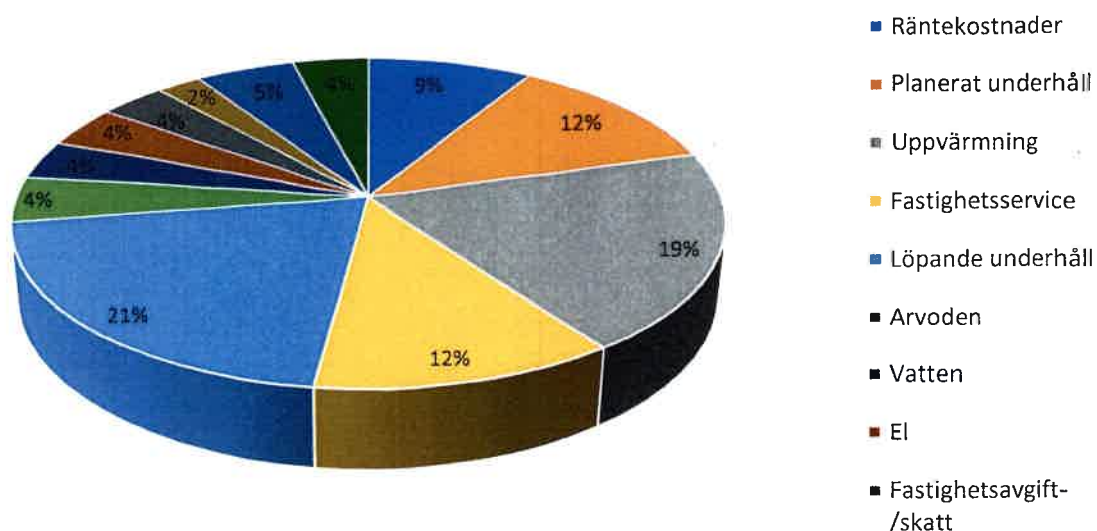
2014 gick vi över till redovisning enligt regelverk K3 och avskrivningarna höjdes då kraftigt. Föreningens resultat är därför negativt även 2017. Avskrivning är en bokföringspost som inte motsvaras av någon faktura. Resultatet före avskrivning är positivt, vilket framgår av kassaflödet.

Under 2017 har en ny långtidsbudget t.o.m. 2027 tagits fram. Enligt budgeten behöver avgifterna höjas med 2 % årligen. Långtidsbudgeten är något osäker: räntan stiger troligen i långsammare takt samtidigt som det långsiktiga underhållsbehovet är något osäkert. När underhållsplanen uppdaterats 2018 kommer vi att få bättre underlag för en långtidsbudget.

	2018 budget	2019-prognos	2020- prognos	2021 -prognos
Årsavgifter (tkr)	1942	1981	2021	2061
% årets förändring	1	2	2	2



Kostnader 2017 (drift, planerat underhåll, övriga externa kostnader, arvoden, räntekostnader men inte avskrivningar)



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 43 st och vid årets slut 44 st. På stämman har man en röst per lägenhet. Även om man äger flera lägenheter har man bara en röst.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt kontraktsdatum)


2 lägenheter varit uthyrda i andra hand under delar av året.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 063	2 049	2 056	2 054
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-201	-318	-54
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-43	-193	-110	-132
Resultat justerat för avskrivningar	608	444	400	592
Soliditet (%)	46	45	45	45
Årsavgift (kr/kvm)	776	768	768	768
Drift (kr/kvm)	391	352	332	334
Lån (kr/kvm)	7 248	7 443	7 598	8 132
Räntekostnad (kr/kvm)	49	110	139	215
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	37	38	43	45
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	29 892	26 269	24 202	-

\* 2014 förvaltades inte föreningen av HSB och därför kan inga överlåtelsevärden anges

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	-	-	198 016	-201 314
Disposition enligt stämmobeslut				-201 314	201 314
Till fond för yttre underhåll			150 522	-150 522	
Från fond för yttre underhåll			-150 522	150 522	
Årets resultat					-42 867
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 189 990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 298</b>	<b>-42 867</b>

### ***Tilläggsupplysning till resultaträkning***

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-42 867	-201 314
Från fond för yttre underhåll*	150 522	270 352
Till fond för yttre underhåll**	-150 522	-150 522
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-42 867</b>	<b>-81 484</b>

\* 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	-3 298,00
Årets resultat	-42 867,65
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-46 165,65</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 064 030	2 053 061
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 064 030</b>	<b>2 053 061</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift	2	-1 007 326	-906 750
Planerat underhåll		-173 583	-270 352
Övriga externa kostnader	3	-85 188	-86 402
Personalkostnader och arvoden	4	-63 717	-63 717
Avskrivningar		-650 616	-644 952
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 980 430</b>	<b>-1 972 173</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>83 600</b>	<b>80 888</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-126 467	-282 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 467</b>	<b>-282 202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 867</b>	<b>-201 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 867</b>	<b>-201 314</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	34 679 493	35 320 511
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 590	67 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 737 083</b>	<b>35 387 699</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 737 083</b>	<b>35 387 699</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 550	1 162
Övriga fordringar	8	64	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 811	37 237
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 425</b>	<b>38 455</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>344 451</b>	<b>238 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>378 876</b>	<b>276 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 115 959</b>	<b>35 664 690</b>

*K*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Fond för yttre underhåll		-	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		16 189 990	16 189 990
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserad vinst		-3 298	198 016
Årets resultat		-42 867	-201 314
<b>Summa ansamlad förlust</b>		-46 165	-3 298
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 143 825</b>	<b>16 186 692</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 650 000	19 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		18 650 000	19 150 000
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		149 799	124 691
Aktuella skatteskulder		689	17 641
Övriga skulder	11	2 848	2 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	168 798	182 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		322 134	327 998
<b>Summa skulder</b>		<b>18 972 134</b>	<b>19 477 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 115 959</b>	<b>35 664 690</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-42 867	-201 314
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	650 616	644 952
	<u>607 749</u>	<u>443 638</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>607 749</b>	<b>443 638</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 030	-6 200
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 864	-174 549
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>605 915</b>	<b>262 889</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet		9 489
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>9 489</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>105 915</b>	<b>-127 622</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>238 536</b>	<b>366 158</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>344 451</b>	<b>238 536</b>

## 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,82 %
- 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. 

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 923 144	1 904 148
Hyror	137 828	139 420
Övriga avgifter	1 825	5 475
	<u>2 062 797</u>	<u>2 049 043</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	1 233	4 018
	<u>1 233</u>	<u>4 018</u>
<b>Summa</b>	<b>2 064 030</b>	<b>2 053 061</b>

Övriga intäkter för året avser intäkter för övernattningsrum.

### Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	58 429	52 507
Uppvärmning	282 996	269 613
Vatten	53 714	60 227
Renhållning	34 611	43 410
Löpande underhåll	299 409	202 366
Fastighetservice	171 827	179 296
Fastighetsförsäkring	27 288	20 435
Kabel-tv	27 972	29 508
Fastighetsavgift/-skatt	51 080	49 388
<b>Summa</b>	<b>1 007 326</b>	<b>906 750</b>

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

#### **Fastighetsavgift och -skatt**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsavgift/skatt	51 080	49 388
<b>Summa</b>	<b>51 080</b>	<b>49 388</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2017 på 1 315 kr per lägenhet. För Brf Morgonstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler. *kl*

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kreditupplysning	1 400	800
Kontorsmaterial	454	191
Förvaltningskostnader	63 223	64 632
Nödtelefon hiss	-	2 625
Arvode extern revisor	10 875	8 950
Medlemsverksamhet	9 236	9 204
<b>Summa</b>	<b>85 188</b>	<b>86 402</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 717	13 717
<b>Summa</b>	<b>63 717</b>	<b>63 717</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader lån	126 302	282 174
Övriga finansiella kostnader	165	28
<b>Summa</b>	<b>126 467</b>	<b>282 202</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 282 537	35 282 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 282 537	35 282 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 634 891	-2 993 873
Årets avskrivningar	-641 018	-641 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 275 909	-3 634 891
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 679 493</b>	<b>35 320 511</b>
varav byggnader	31 006 628	31 647 646
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
<b>Summa</b>	<b>32 332 000</b>	<b>17 842 000</b>	<b>50 174 000</b>



## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 836	-7 902
Årets avskrivningar	-9 598	-3 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 434	-11 836
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 590</b>	<b>67 188</b>

Årets anskaffningar för 2015 avser torkskåp, tvättmaskin och trädgårdsmöbler. Avskrivningstiden är 10 år

## Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	64	56
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>56</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bostadsrätterna	5 200	5 200
Kabel-TV	-	4 749
Fastighetsförsäkring	27 611	27 288
<b>Summa</b>	<b>32 811</b>	<b>37 237</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
SEB	0,48%	2018-03-28	2018-03-28	6 350 000	6 350 000
SEB	0,81%	2018-12-28	2018-12-28	6 000 000	6 500 000
SEB	0,51%	2018-03-28	2018-03-28	6 300 000	6 300 000
<b>Summa</b>				<b>18 650 000</b>	<b>19 150 000</b>

varav långfristig del 18 650 000 19 150 000

Ingen planenlig amortering finns utan extraamortering gör löpande när det finns utrymme.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	2 848	2 848
<b>Summa</b>	<b>2 848</b>	<b>2 848</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	156 319	166 079
Räntekostnader lån	1 854	8 026
Revisionsarvode	10 625	8 713
<b>Summa</b>	<b>168 798</b>	<b>182 818</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2018- 05 -01.



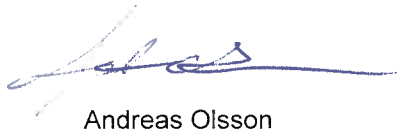
Bo Nilsson



Britt-Marie Lernfelt



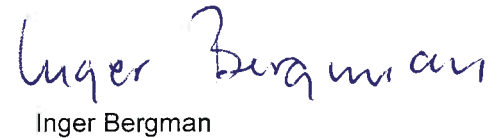
Safa Källquist



Andreas Olsson



Anna Olsson



Inger Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -05-03



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | Brf Morgonstjärna, org.nr. 769609-1201

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonstjärna för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. *N*

## 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 för år 2017 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 trygghetssätt.

### 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 03/05 2018



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB

## Till revisorn i Brf Morgonstjärna

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Morgonstjärna för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

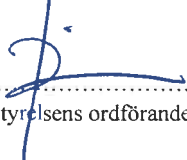
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Helsingborg den 15/5 2018

Brf Morgonstjärna

  
Styrelsens ordförande