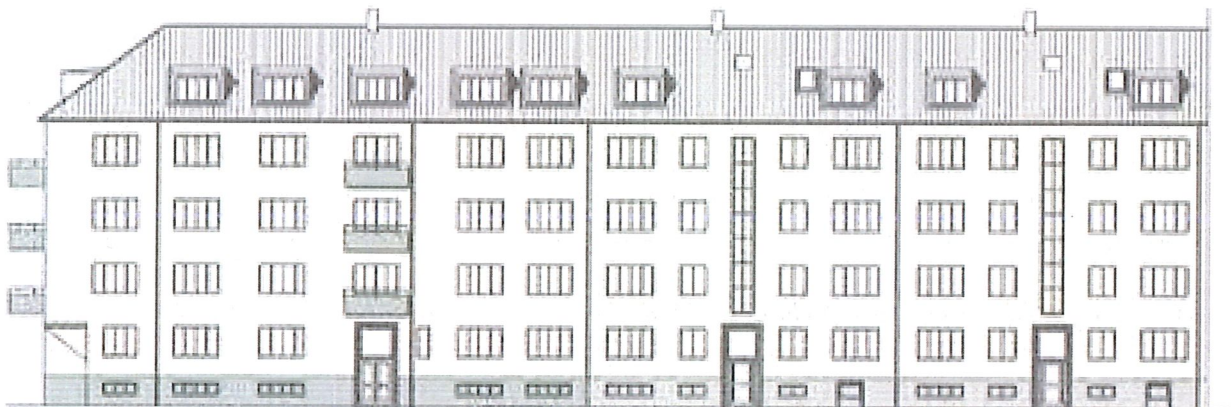


ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

Morgonstjärnan

i Helsingborg



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg, 769609-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

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 2019:

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 62 426 000 kr, varav mark 25 060 000 kr och byggnader 37 366 000 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 2021 utnyttjades övernattningsrummet 62 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 parkeringsplatser uthyrda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fr o m 2021-01-01
Bo Nilsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Sara Källquist, sekreterare
Kim Svensson Skärpe, vice ordförande
Christer Lundstedt, ledamot

Fr o m 2021-05-26
Bo Nilsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Sara Källquist, sekreterare
Kim Svensson Skärpe, vice ordförande
Eva Halmedal, ledamot
Christer Lundstedt, ledamot

Fr o m 2021-11-10
Bo Nilsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Sara Källquist, sekreterare
Eva Halmedal, ledamot
Christer Lundstedt, ledamot
Susanne af Geijerstam, ledamot

Fr o m 2021-12-07
Bo Nilsson, ordförande
Susanne Forsberg, kassör
Sara Källquist, sekreterare
Eva Halmedal, ledamot
Susanne af Geijerstam, ledamot

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning efter årsstämman
Inger Bergman (sammankallande)
Andreas Olsson till 2021-11-10
Lars Mandorf från 2021-11-10

Revisor

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

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-25 för beslut om stadgeändring, hölls som postomröstningsstämma (25 lgh representerade).
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26 (19 lgh representerade).

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-10 för fyllnadsval av styrelse och valberedning (17 lgh representerade)

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2021 och början av 2022.

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.

Stadgar

Stadgarna har uppdaterats så att de följer Bostadsrätternas normalstadgar. Ändringen innebär en del förtydligande och en möjlighet att kalla till stämma via epost.

Gemensamma aktiviteter

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

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 undersöks.

Underhållsplan

Uppdaterats årligen av HSB Skåne, se nedan.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Rengöring och injustering av ventilationssystemet har gjorts. I samband med detta gjordes också OVK. Ombesiktning av ventilationen i några lägenheter kommer att göras under våren 2022.

Fönster

Utsatta fönster på 5e våningen har målats. Ett fönster har renoverats 2021.

Entrédörrar

Entrédörrarna åt gatan har lackats.

Entrédörrarna i 51an har renoverats och dörrstängarna justeras.

Lägenhetsförråd

En av lokalerna i källaren har byggts om till lägenhetsförråd och föreningsförråd.

Hissar

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

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen. Kostnad för fjärrvärme och el redovisas numera tillsammans som Energi. En kall vinter gjorde att både förbrukning och kostnad ökade 2021. Förbrukning och kostnad för vatten är i stort oförändrad.

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 2022

För 2022 planeras följande större arbeten:

Renovering av yttertrappor alla entréer. Justering av värmesystem.
Installation av laddstolpar på några p-platser, kommer att tas upp på årsstämman.

Renovering/underhåll inom 10 år

Större renoveringar/underhåll de närmaste 10 åren är:

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

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 och önskemål.

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

Service hissar : Kone AB

Service brandluckor:Tocama AB

Brandsyn Anticimex AB

Service tvättutrustning: Strands Maskin AB

Ekonomi

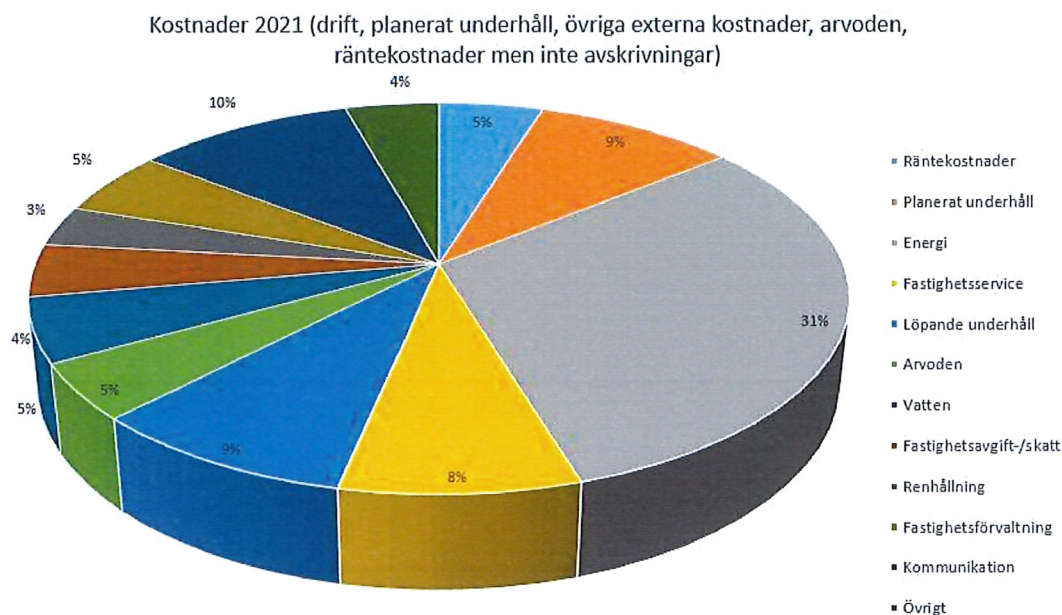
Föreningens ekonomi

Räntorna på föreningens lån ligger fortsatt på en mycket låg nivå, ett av föreningens lån förföll 2021-12-28 för omskrivning. I samband med detta amorterade föreningen 600 000 kr och band lånet på ett år med en ränta om 0,46%. Även detta året deltog vi i HSBs upphandling av lån och kunde binda räntan på en mycket förmånlig nivå. Föreningens lån är nu bundna på 1 resp 2 år, genomsnittsräntan under året är 0,42%. Två av våra lån kommer således att skrivas om i slutet av året och då planerar vi att slå samman dessa båda lån. Detta främst på grund av att HSB tar betalt per lån vid sina upphandlingar som vi även framöver vill delta i men även att vi nu har amorterat så pass mycket att vi inte längre är i behov av att vår skuld till banken är uppdald på tre lån.

Föreningens ekonomi är god och vi har en låg belåningsgrad per kvm vilket ger utrymme för underhåll och fortsatta amorteringar utan avgiftshöjning. Avgiften lämnades därför oförändrad för verksamhetsåren 2021 och 2022.

Underhållsbehovet har inte varit stort under 2021. Tillsammans med det låga ränteläget har det inneburit att vi haft pengar i kassan för årets reparationer och underhåll och dessutom kunnat amortera på lånen. 2018 - 2021 har lånen amorterats med totalt 2 650 000 kr, varav 600 000 kr under 2021. Föreningens lån var 2021-12-31 totalt 16 500 000 kr, vilket motsvarar 458 000 kr för en genomsnittslägenhet på 69 kvm.

Utlveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 44 st och vid årets slut 42 st.
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits enligt kontraktsdatum (lgh 10, 11, 15, 23, 25, 27 och 36).

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. Så gott som alla medlemmar har anmält att de vill ha information via mail vilket förenklar utskicken.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 086 | 2 098 | 2 114 | 2 079 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 344 | 30 | 66 | 97 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 344 | 44 | 122 | 28 |
| Resultat justerat för avskrivningar | 892 | 647 | 707 | 739 |
| Soliditet (%) | 50 | 48 | 48 | 47 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 799 | 799 | 799 | 784 |
| Drift (kr/kvm) | 378 | 352 | 357 | 365 |
| Lån (kr/kvm) | 6 413 | 6 646 | 6 840 | 7 034 |
| Räntekostnad (kr/kvm) | 25 | 60 | 76 | 65 |
| Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %) | 26 | 27 | 28 | 36 |
| Överlåtelsevärden (kr/kvm) | 35 951 | 33 698 | 32 814 | 36 135 |

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 | | | 117 265 | 30 290 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 30 290 | -30 290 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 107 000 | -107 000 | |
| Från fond för yttre underhåll | | | -107 000 | 107 000 | |
| Årets resultat | | | | | 344 432 |
| Vid årets slut | 16 189 990 | | - | 147 555 | 344 432 |

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Årets resultat | 344 432 | 30 290 |
| Från fond för yttre underhåll* | 107 000 | 133 547 |
| Till fond för yttre underhåll** | -107 000 | -120 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 344 432 | 43 837 |

* 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 | 147 555,00 |
| Årets resultat | 344 431,28 |
| Balanseras i ny räkning | 491 986,28 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 2 192 180 | 2 128 428 |
| Summa rörelsens intäkter | | 2 192 180 | 2 128 428 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -957 755 | -905 022 |
| Planerat underhåll | | -122 057 | -249 116 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -96 586 | -112 832 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -60 346 | -61 044 |
| Avskrivningar | | -547 750 | -616 718 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 784 494 | -1 944 732 |
| Rörelseresultat | | 407 686 | 183 696 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -63 254 | -153 406 |
| Summa finansiella poster | | -63 254 | -153 406 |
| Resultat efter finansiella poster | | 344 432 | 30 290 |
| Årets resultat | | 344 432 | 30 290 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 32 546 672 | 33 084 823 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 19 197 | 28 795 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 565 869 | 33 113 618 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 565 869 | 33 113 618 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 65 | 66 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 68 465 | 66 696 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 68 530 | 66 762 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 933 141 | 632 022 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 001 671 | 698 784 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 567 540 | 33 812 402 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</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 | | 147 555 | 117 265 |
| Årets resultat | | 344 432 | 30 290 |
| Summa fritt eget kapital | | 491 987 | 147 555 |
| Summa eget kapital | | 16 681 977 | 16 337 545 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 6 142 000 | 12 242 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 142 000 | 12 242 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 10 358 000 | 4 858 000 |
| Leverantörsskulder | | 179 732 | 113 783 |
| Aktuella skatteskulder | | 5 706 | 5 313 |
| Övriga skulder | 10 | 15 077 | 12 018 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 185 049 | 243 743 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 743 564 | 5 232 857 |
| Summa skulder | | 16 885 564 | 17 474 857 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 567 541 | 33 812 402 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 344 432 | 30 290 |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar | 547 749 | 616 718 |
| | <u>892 181</u> | <u>647 008</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 892 181 | 647 008 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -1 769 | -31 368 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 10 707 | 17 268 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 901 119 | 632 908 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -600 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -600 000 | -500 000 |
| Årets kassaflöde | 301 119 | 132 908 |
| Likvida medel vid årets början | 632 022 | 499 114 |
| Likvida medel vid årets slut | 933 141 | 632 022 |

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

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 981 248 | 1 981 248 |
| Hyror | 104 750 | 117 198 |
| | <u>2 085 998</u> | <u>2 098 446</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 106 182 | 29 982 |
| | <u>106 182</u> | <u>29 982</u> |
| Summa | 2 192 180 | 2 128 428 |

Övriga intäkter avser intäkter för övernattningsrum samt avgift för bredband.

Not 2 Drift

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi | 402 895 | 168 020 |
| Uppvärmning | - | 165 956 |
| Vatten | 69 233 | 68 508 |
| Renhållning | 43 397 | 37 148 |
| Löpande underhåll | 117 847 | 179 589 |
| Fastighetservice | 104 510 | 148 604 |
| Fastighetsförsäkring | 30 063 | 29 917 |
| Kommunikation | 133 026 | 51 577 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 56 784 | 55 703 |
| Summa | 957 755 | 905 022 |

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

Fastighetsavgift och -skatt

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 56 784 | 55 704 |
| Summa | 56 784 | 55 704 |

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2021 på 1 459 kr per lägenhet. För Brf Morgonstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditupplysning | 2 025 | 1 125 |
| Kontorsmaterial | - | 280 |
| Förvaltningskostnader | 81 100 | 69 480 |
| Konsultkostnader | - | 24 438 |
| Arvode extern revisor | 12 500 | 12 098 |
| Medlemsverksamhet | 961 | 5 410 |
| Summa | 96 586 | 112 831 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 49 415 | 50 000 |
| Sociala kostnader | 10 931 | 11 044 |
| Summa | 60 346 | 61 044 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 35 558 787 | 35 558 787 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 35 558 787 | 35 558 787 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 146 829 | -5 539 709 |
| Årets avskrivningar | -538 151 | -607 120 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 684 980 | -6 146 829 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 3 672 865 | 3 672 865 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 3 672 865 | 3 672 865 |
| Utgående redovisat värde | 32 546 672 | 33 084 823 |
| varav byggnader | 28 873 807 | 29 411 958 |
| 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 | 37 000 000 | 25 000 000 | 62 000 000 |
| Hyreshus lokaler | 366 000 | 60 000 | 426 000 |
| Summa | 37 366 000 | 25 060 000 | 62 426 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 79 024 | 79 024 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 79 024 | 79 024 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -50 229 | -40 631 |
| Årets avskrivningar | -9 598 | -9 598 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -59 827 | -50 229 |
| Utgående redovisat värde | 19 197 | 28 795 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto | 66 | 66 |
| Summa | 66 | 66 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostadsrätterna | 5 580 | 5 520 |
| Com Hem | 31 533 | 31 112 |
| Fastighetsförsäkring | 31 352 | 30 063 |
| Summa | 68 465 | 66 695 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 4 858 000 |
| SEB | 0,36% | 2022-12-28 | 2022-12-28 | 6 100 000 | 6 100 000 |
| Summa | | | | 16 500 000 | 17 100 000 |
| varav kortfristig del | | | | 10 358 000 | 4 858 000 |
| varav långfristig del | | | | 6 142 000 | 12 242 000 |

Ingen planenlig amortering finns utan extraamortering gör 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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 15 077 | - |
| Dubbel återbetalning HSB Skåne | - | 12 018 |
| Summa | 15 077 | 12 018 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 169 877 | 177 166 |
| Räntekostnader lån | 2 672 | 5 435 |
| Revisionsarvode | 12 500 | 12 000 |
| Upplupen EI och Fjärrvärme | - | 49 142 |
| Summa | 185 049 | 243 743 |

Underskrifter

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

Helsingborg

Bo Nilsson

Eva Halmedal

Susanne Forsberg

Sara Källquist

Susanne af Gejerstam

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467738036

Dokument

875 Morgonstjärnan Årsredovisning 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-04-22 17:17:58 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

Färdigställt 2022-04-27 19:34:17 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Bo Nilsson (BN2)

bolnilsson@gmail.com



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

Signerade 2022-04-22 18:13:17 CEST (+0200)

Eva Halmedal (EH2)

eva_halmedal@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA KATARINA HALMEDAL"

Signerade 2022-04-27 16:07:22 CEST (+0200)

Susanne af Gejerstam (SaG2)

susanneafgejerstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE AF GEIJERSTAM"

Signerade 2022-04-23 09:06:54 CEST (+0200)

Susanne Forsberg (SF2)

Susanne.forsberg@victoriapark.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE FORSBERG"

Signerade 2022-04-27 17:21:45 CEST (+0200)

Sara Källquist (SK2)

sara.kallquist@kemira.com

Afrodita Cristea (AC2)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557467738036



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA KÅLLQUIST"
Signerade 2022-04-23 10:59:18 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-04-27 19:34:17 CEST (+0200)*

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 2021.

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 2021 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Verifikat

Transaktion 09222115557467738506

Dokument

875 Morgonstjärnan Revisionsberättelse dig signerat.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-04-22 17:23:33 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-27 19:33:59 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-04-27 19:33:59 CEST (+0200)

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>



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne