

ÅRSREDOVISNING 2019

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 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).

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 marknads 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 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, extern hyresgäst

Förråd källarplan 16 m², inte uthyrt

Förråd källarplan 13 m², extern hyresgäst

Förråd källarplan 12 m², hyrs av medlem

Förråd källarplan 12 m², hyrs av medlem

Medlemmarna har tillgång till gemensamhetslokalen/övernattningsrummet efter förfrågan hos styrelsen. Under 2019 utnyttjades övernattningsrummet 27 nätter. *ll*

På gården finns 12 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. 2019-01-01

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Sara Källquist, sekreterare

Inger Bergman, ledamot

Caroline Wedelsbäck, ledamot

Kim Svensson Skärpe, ledamot

Fr. o. m. 2019-05-16

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Sara Källquist, sekreterare

Inger Bergman, ledamot

Kim Svensson Skärpe, ledamot

Christer Lundstedt, ledamot

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedning efter årsstämman:

Ingegärd Hultgren (sammankallande)

Ingrid Larsdotter

Revisor

Extern revisor har varit Borevision i Sverige AB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 43 st.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits enligt kontraktsdatum ((lgh 4, 7, 14(2 ggr) och 31)).

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.

Stämma

Föreningsstämma hölls 2019-05-16 (18 lägenheter representerade).

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 informationen via mail vilket förenklar utskicken.

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

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2019 och början av 2020.

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.

Fasad och balkonger

Utsatta delar av fasaden har tvättats och målats. De fyra murade balkongerna åt Erik Dahlbergs gata och gården har också tvättats och målats. Smärre skador på två andra balkonger har lagats.

I samband med detta lagades smärre skador och målningen bättrades i trapphusen.

Gårdshus

Frostsprängningar i fasaden och smärre skador har lagats. Lås till miljörum har bytts.

Tvättstuga

Mangeln har bytts

Ytterdörrar

Brytbleck har monterats, två dörrar återstår

Källare

Nödbelysningen har bytts

Väggar i källargång och föreningslokal har målats av några medlemmar.

Under våren 2020 läggs klinker på resterande del av centralgången.

Underhållsplan

Har uppdaterats av HSB Skåne, se nedan.

Värmesystem

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

Trädgård

Trädgården är nu etablerad, avtalet med Gröna Gården Allt inom trädgård I Tullstorp AB är uppsagt till halvårsskiftet. Enklare avtal kommer att skrivas med ny entreprenör.

Gemensamma aktiviteter

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

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året skötts av HSB Nordvästra Skåne, trädgården har skötts av Gröna Gården Allt inom trädgård I Tullstorp AB.

Fixartimme

Medlemmarna har möjlighet att få hjälp med smärre arbeten i lägenheterna på föreningens bekostnad. Behov anmäls till styrelsen som samordnar med HSB eller annan entreprenör.

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

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen. Den milda vintern och driftavtalet med Öresundskraft har gjort att kostnaden för uppvärmning är något lägre än föregående år.

Kostnaden för el i de gemensamma utrymmena och vatten är på samma nivå som föregående år. *AL*

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplanen har uppdaterats med hjälp av HSB Skåne. Planen är rullande på 60 år och täcker på så vis även stora renoveringar som stambyten, fönster och tak.
Större underhållsbehov enligt planen är de närmaste åren bl. a. fönster. För att ge oss bättre information om skick och behov av underhåll kommer extern konsult att besiktiga dem. Samtidigt kommer taken att besiktigas.

Renovering/underhåll 2020

För 2020 planeras följande större arbeten:

Renovering av yttertrappor alla entreer
Gallerväggar i nytt rum för lägenhetsförråd
Besiktning av tak och fönster

Uppskattad kostnad för renovering/underhåll under 2020 är 230 000 kr.

Fastighet och byggnader besiktigas årligen i samband med revidering av underhållsplanen (HSB Skåne / Styrelsen)
Hissar besiktigas årligen (Dekra).
Brandluckor besiktigas årligen (Tocama).
Fjärrvärmeanläggning besiktigas årligen (Öresundskraft).
Brandsyn görs regelbundet (Anticimex)

Förvaltningsavtal och andra väsentliga avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltning: HSB Nordvästra Skåne Ek. för.
Trädgårdsskötsel, Gröna Gården Allt inom trädgård I Tullstorp AB (uppsagt)
Underhållsplan: HSB Skåne
Drift fjärrvärmeanläggning: Öresundskraft
Leverantör av kabel-TV och fast internet: Com Hem AB
Service hissar : Kone AB
Service brandluckor: Tocama AB
Service tvättutrustning: Strands Maskin AB

Ekonomi

Föreningens ekonomi

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

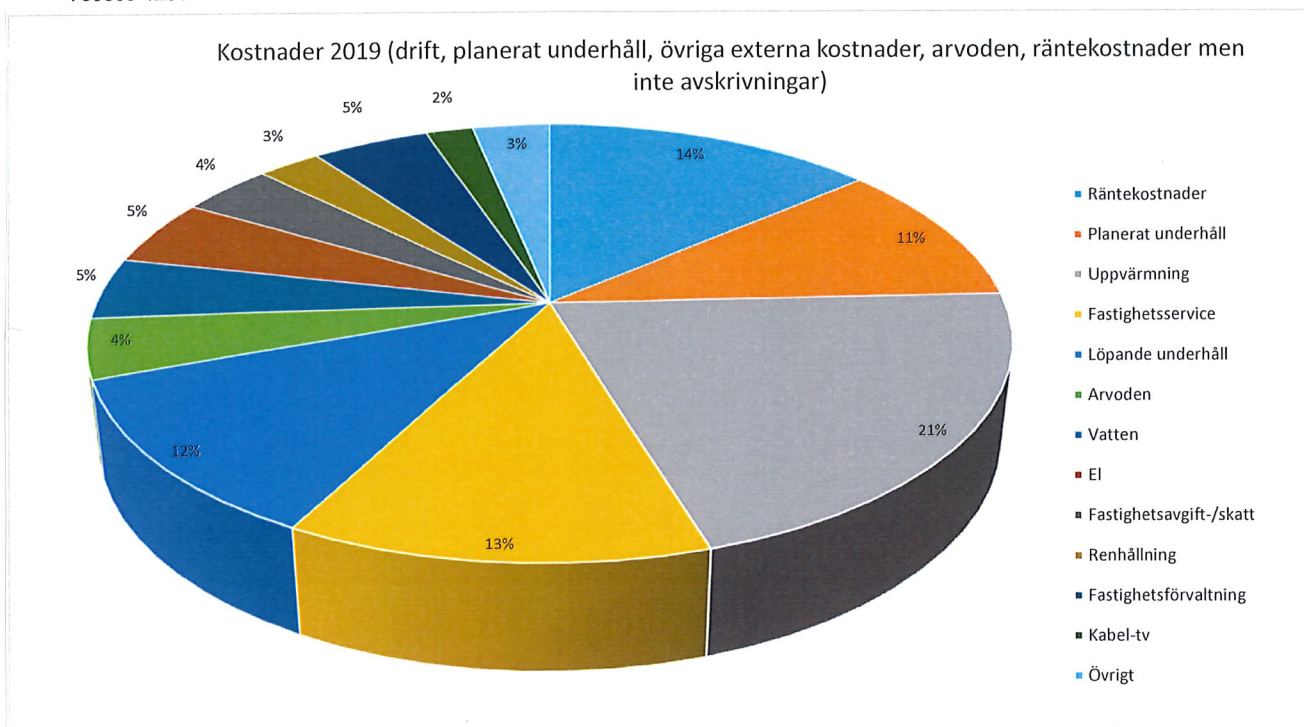
Räntorna ligger fortsatt på en mycket låg nivå: genomsnittsräntan på föreningens lån var vid årets början 1,14 % och vid årets slut 0,92 %.

Räntorna kommer troligen att fortsatt vara låga, vilket ger utrymme för fortsatta amorteringar.

Avgiften höjdes 2019-01-01 med 2 % och lämnades oförändrad 2020-01-01.

Underhållsbehovet har inte varit så stort under 2019. Tillsammans med det låga ränteläget har det gjort att vi haft pengar i kassan för årets reparationer och underhåll och dessutom för att amortera på lånen. 2015 - 2019 har lånen amorterats med totalt 2 550 000 kr, varav 500 000 kr under 2019. Föreningens lån var 2019-12-31 totalt 17 600 000 kr, vilket motsvarar 489 000 kr för en genomsnittslägenhet på 69 m²

Kommande stora projekt som ligger under 10-årsperioden är främst fönsterbyte. I övrigt följs föreningens underhållsplan. 



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 114	2 079	2 064	2 049
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	97	-43	-201
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	122	28	-43	-193
Resultat justerat för avskrivningar	707	739	608	444
Soliditet (%)	48	47	46	45
Årsavgift (kr/kvm)	799	784	776	768
Drift (kr/kvm)	357	365	391	352
Lån (kr/kvm)	6 840	7 034	7 248	7 443
Räntekostnad (kr/kvm)	76	65	49	110
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	28	36	37	38
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	32 814	36 135	29 895	26 269

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

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

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 189 990		69 708	-115 873	97 460
Disposition enligt stämmobeslut				97 460	-97 460
Till fond för yttre underhåll			92 000	-92 000	
Från fond för yttre underhåll			-148 121	148 121	
Årets resultat					65 969
Vid årets slut	16 189 990		13 587	37 708	65 969

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	65 969	97 460
Från fond för yttre underhåll*	148 121	80 814
Till fond för yttre underhåll**	<u>-92 000</u>	<u>-150 522</u>
Resultat efter disposition av underhåll	122 090	27 752

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultat disposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	37 708,00
Årets resultat	<u>65 969,64</u>
Balanseras i ny räkning	103 677,64

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *AC*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 117 914	2 082 857
Summa rörelsens intäkter		2 117 914	2 082 857
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-919 168	-939 357
Planerat underhåll		-148 121	-80 814
Övriga externa kostnader	3	-85 606	-91 859
Personalkostnader och arvoden	4	-62 229	-63 752
Avskrivningar		-641 499	-641 499
Summa rörelsens kostnader		-1 856 623	-1 817 281
Rörelseresultat		261 291	265 576
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 322	-168 116
Summa finansiella poster		-195 322	-168 116
Resultat efter finansiella poster		65 969	97 460
Årets resultat		65 969	97 460

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 691 943	34 323 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 393	47 991
Summa materiella anläggningstillgångar		33 730 336	34 371 834
Summa anläggningstillgångar		33 730 336	34 371 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	66	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 327	33 807
Summa kortfristiga fordringar		35 393	33 872
<i>Kassa och bank</i>		499 114	289 571
Summa omsättningstillgångar		534 507	323 443
SUMMA TILLGÅNGAR		34 264 843	34 695 277

AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Fond för yttre underhåll		13 587	69 708
Summa bundet eget kapital		16 203 577	16 259 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		37 708	-115 873
Årets resultat		65 969	97 460
Summa fritt eget kapital		103 677	-18 413
Summa eget kapital		16 307 254	16 241 285
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	18 100 000
Summa långfristiga skulder		-	18 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 600 000	-
Leverantörsskulder		99 992	148 006
Aktuella skatteskulder		3 441	1 481
Övriga skulder	10	17 646	19 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	236 510	185 336
Summa kortfristiga skulder		17 957 589	353 992
Summa skulder		17 957 589	18 453 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 264 843	34 695 277

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	65 969	97 460
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	641 499	641 499
	<u>707 468</u>	<u>738 959</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	707 468	738 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 522	553
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 597	31 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	709 543	771 370
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad elarbeten	-	-276 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-276 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-550 000
Årets kassaflöde	209 543	-54 880
Likvida medel vid årets början	289 571	344 451
Likvida medel vid årets slut	499 114	289 571

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

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


Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 981 248	1 942 392
Hyror	132 516	136 536
	<u>2 113 764</u>	<u>2 078 928</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 150	3 929
	<u>4 150</u>	<u>3 929</u>
Summa	2 117 914	2 082 857

Övriga intäkter för 2018 avser intäkter för övernattningsrum och återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	68 796	70 172
Uppvärmning	295 564	297 908
Vatten	63 894	68 099
Renhållning	37 008	37 691
Löpande underhåll	167 335	183 640
Fastighetservice	176 876	170 108
Fastighetsförsäkring	28 496	27 611
Kabel-tv	27 367	32 256
Fastighetsavgift/-skatt	53 832	51 872
Summa	919 168	939 357

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

Fastighetsavgift och -skatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	53 832	51 872
Summa	53 832	51 872

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2019 på 1 377 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kreditupplysning	800	400
Kontorsmaterial	517	979
Förvaltningskostnader	69 155	72 587
Arvode extern revisor	11 652	11 313
Medlemsverksamhet	3 483	6 580
Summa	85 607	91 859

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	12 229	13 752
Summa	62 229	63 752

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 282 537
Årets investeringar, elarbeten		276 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 558 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 907 809	-4 275 909
Årets avskrivningar	-631 900	-631 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 539 709	-4 907 809
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	33 691 943	34 323 843
varav byggnader	29 887 501	30 703 608
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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 033	-21 434
Årets avskrivningar	-9 598	-9 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 631	-31 032
Utgående redovisat värde	38 393	47 992

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	66	65
Summa	66	65

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna	5 410	5 310
Fastighetsförsäkring	29 917	28 496
Summa	35 327	33 806

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
SEB	0,98%	2020-03-28	2020-03-28	6 142 000	6 142 000
SEB	0,78%	2020-12-28	2020-12-28	5 358 000	5 858 000
SEB	0,98%	2020-03-28	2020-03-28	6 100 000	6 100 000
Summa				17 600 000	18 100 000
varav kortfristig del				17 600 000	
varav långfristig del					18 100 000

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

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. Enligt amortering enligt styrelsebeslut beräknas skulden uppgå till 15 600 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	17 646	19 169
Summa	17 646	19 169

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	173 511	170 601
Räntekostnader lån	3 495	3 422
Revisionsarvode	11 652	11 313
Upplupen EI och Fjärrvärme	47 852	-
Summa	236 510	185 336

Underskrifter

Helsingborg, 2020

-04-28



Bo Nilsson



Britt-Marie Lernfelt



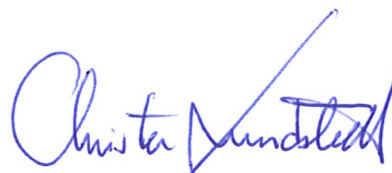
Sara Källquist



Inger Bergman



Kim Svensson Skärpe



Christer Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020

-05-04



Afrodita Cristea

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

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 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 07/05 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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