

ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen

Morgonstjärnan

i Helsingborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg, 769609-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2002-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening, någon ändring av detta förväntas inte.

Föreningens fastighet och byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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.

Uppgifter enligt taxeringsbesked 2013

Fastigheterna är sammanslagna till en taxeringsenhet. De bebyggdes 1937 med ett flerbostadshus och ett gårdshus. Fastigheterna anskaffades 2002. Byggnaderna totalrenoverades 2003 och har värdeår 2003.

Fastigheternas sammanlagda areal är 1698 m². Totala taxeringsvärdet är 45 123 000 kr, varav mark 13 741 000 kr och byggnader 31 382 000 kr.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2573 m², varav 2478 m² utgör bostadsyta och 95 m² lokalyta.

Ny fastighetstaxering görs 2016.

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 25 m², extern hyresgäst

Förråd källarplan 16 m², inte uthyrt

Förråd källarplan 16 m², hyrs av medlem

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 2015 utnyttjades övernattningsrummet 34 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. 2015-01-01

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Susanne af Geijerstam, sekreterare

Jakob Blomberg, ledamot

Mikael Feuk, ledamot

Fr.o.m. 2015-03-17

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Helena Pantzar, sekreterare

Jakob Blomberg, ledamot

Mikael Feuk, ledamot

Fr.o.m. 2015-05-05

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Helena Pantzar, sekreterare

Jakob Blomberg, ledamot

Mikael Feuk, ledamot

Andreas Olsson, ledamot

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ingegärd Hultgren

Ingrid Larsdotter

Revisor

Extern revisor har varit Borevision i Sverige AB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 44 st.
Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

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.

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-17 (12 lägenheter representerade) och ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05 (20 lägenheter representerade).

Stadgar

Föreningens stadgar har under året ändrats så att de till största delen överensstämmer med Bostadsrätternas mönsterstadgar. Bland ändringarna kan nämnas att avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut; styrelseledamöter kan väljas på ett eller två år.

Gemensamma aktiviteter

Föreningen har under året anordnat två städ- och trädgårdsdagar, en grillafton och adventsglögglid vid gränsen på gården.
I samband med stämman kommer vi att diskutera trivsselfrågor och medlemmarnas behov och önskemål.

Förvaltning

Sist men inte minst har föreningen bytt förvaltare. Efter långdragna förhandlingar kunde avtalet med RL konsult i Höganäs avslutas i förtid. Fr.o.m. 2015-10-01 sköts ekonomisk och teknisk förvaltning av HSB Nordvästra Skåne, trädgården sköts av Gröna Gården.
Styrelsen behöver nu inte ägna så stor del av sin tid åt detaljkontroll av förvaltningen utan kan istället inrikta sig på de övergripande och långsiktiga frågorna om hur vi ska sköta vårt hus.
Byte av förvaltare innebär också att rutinerna för bl. a. felanmälan ändrats. Styrelsen ber alla respektera de rutiner som finns anslagna i trapphusen för att hålla våra underhållskostnader så låga som möjligt.

Underhåll

Allmänt

Vid renoveringar, underhåll och byte av utrustning strävar styrelsen efter att minska föreningens miljöpåverkan och minska föreningens driftskostnader.

Energi

Öresundskraft har gjort en energitredning för huset och gått genom vår förbrukning av el och fjärrvärme. De har visat på möjliga energi- och kostnadsbesparingar, främst när det gäller uppvärmning: byte av direktel i gårdshuset till fjärrvärme och byte av termostater på radiatorerna. Genomgången visade också att våra elcentraler hade onödigt stora huvudsäkringar. Fönsterna är i bra skick och byte av fönster är inte kostnadseffektivt med vårt klimat. Däremot är det viktigt att tätninglisterna är i bra skick, detta är bostadsrättshavarnas ansvar.
Kostnad för energitredning och genomgång av förbrukning 30 250 kr.

El

Huvudsäkringarna har anpassats efter vår förbrukning och har kunnat bytas till mindre. Nedsäkringarna har inneburit att vår fasta abonnemangskostnad nu är betydligt lägre.
Kostnad för nedsäkring 4551 kr.

Uppvärmning

Lokalen i gårdshuset har utrustats med vattenradiatorer och kopplats in på husets värmesystem via en kulvert under grusgången. Lokalen värms nu till största delen med fjärrvärme istället för dyr direktel. Kostnad 50 850 kr.

Styrningen av cirkulationspumpen för vattnet för radiatorerna har ändrats så att pumpen går nu bara när det behövs, vilket sparar energi.

Hösten 2015 var det problem med värmen i flera lägenheter. Radiatorerna har luftats och rensats, men det har inte hjälpt fullt ut. Det upptäcktes att några ventiler i värmesystemet har varit felställda.

Inställningarna kommer att gås genom och justeras under 2016.

Termostaterna i radiatorerna kommer att bytas.

Tappvarmvatten

Styrventilen för värmeväxlaren för varmvattnet har bytts, den är nu bättre dimensionerad för antalet lägenheter och vår förbrukning. Som en följd av detta har nu varmvattnet jämnare temperatur.

Tyvärr låter den nya ventilen mer än den gamla, något som vi ännu inte lyckats åtgärda.

Kostnad för utbytet 30 250kr.

Tvättstuga

Torkskåpet var i dåligt skick. I början av 2015 installerades ett nytt torkskåp (Podab) som är energisnålare och torkar snabbare. I samband med detta anslöts tvättmaskinerna till varmvatten och torktumblaren renoverades. Tvättmaskinerna värms nu med billigare fjärrvärme istället för el. De tvättar därför fortare. En tvättmaskin havererade i mars och ersattes med ny, också Miele.

Maskinerna har levererats av Strands, totalt kostnad 60 334 kr.

Fönster/balkongdörrar

De fönster som behövs har målats, ca 3/4 av antalet fönster. Fönsterna var i sämre skick än vad vi räknat med och fler behövde målas. Vid målningen noterades att underdelarna på flera balkongdörrar var i dåligt skick, dessa kommer att renoveras under 2016.

Målningen utfördes av LP Måleri och kostade 292 040 kr.

Snickerier

Entrédörrarna åt ED gata har lackerats.

Det utfördes av LP Måleri och kostnaden ingår ovan.

Hissar

Hissarna har krånglat ett flertal gånger under året, isynnerhet i 49an. Underhållskostnaden har varit hög. Hisskorgen i 49an har riktats och ett antal dörrströmbrytare har bytts. Under 2016 kommer hissen i 49an att renoveras: en dörr byts och hydrauliken renoveras.

Underhåll och reparationer av hissarna har under året kostat 63 989 kr.

Balkonger

Balkongerna åt Erik Dahlbergs gata byttes inte vid renoveringen 2003. De har besiktigats och kommer att renoveras under 2016. Samtidigt kommer skador på två balkonger åt gården att åtgärdas.

Överkanten på balkongväggar åt gården kommer att täckas med plåt.

Trädgård

Trädgården har renoverats och fräschats upp enligt beslut på årsstämman. Arbetet har utförts av Gröna Gården som nu också sköter trädgården.

Piskställningen, de gamla plattorna och en gammal betongplatta har tagits bort.

Gräsmattan har renoverats, buskar och perenner har flyttats, en del har tagits bort och nya har planterats, nya träd har planterats, stenlagd uteplats har anlagts vid grillen mot gårdshuset, grillen har bytts ut, stensatt pergola har byggts, nya trädgårdsmöbler, parasoll och grillbord har skaffats och en spalje har satts upp mot parkeringsplatserna.

För att göra trädgården mer ombonad och markera vad om är vårt har också häck planterats mot muren i väster och mot grannfastighetens rabatt i norr.

Vi har skaffat vajrar med hänglås för att låsa ihop de nya utemöblerna när de inte används, på så sätt hoppas vi att får behålla dem.

För att öka tryggheten i trädgården och att göra det lättare att gå till gårdsingångarna har belysning satts upp längs grusgången.

Pergolan och några växter har också fått belysning under morgon- och kvällstid.

Vi hoppas att trädgården nu kommer att användas mer för vår gemensamma trevnad, både för enskilda och gemensamma aktiviteter och också bara för att se på.

Trädgårdsarbetena har kostat 263 152 kr, vilket motsvarar ca 7300 kr/lägenhet.

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

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

Nedanstående diagram är baserat på uppgifter från årsredovisningar och förbrukningsstatistik.

	2012	2013	2014	2015
Elförbrukning ED 49, kWh	29 163	20 947	27 947	24 933
Elförbrukning ED 51 kWh	5 679	5 163	4 902	4 694
Elförbrukning ED 53, kWh	2 790	2 743	2 970	2 756
Elförbrukning kWh/kvm totalyta	37 632	28 853	35 819	32 443
Elförbrukning, kwh/kvm totalt	15	11	14	13
Elkostnad kr/kvm totalt	32	28	30	23
Fjärrvärmeförbrukning kWh	352 550	330 790	273 895	284 821
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm totalyta	137	129	106	111
Fjärrvärmeförbrukning kr/kvm totalyta	106	108	91	94
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	23	23	23	23

Förbrukning el

Förbrukning av el i trappuppgång 49 är betydligt högre än i de andra eftersom tvättstuga och uppvärmning 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. Det syns redan en minskning av elförbrukningen, trots att gårdshuset gick över till fjärrvärme först under hösten. Byte av uppvärmning av tvättmaskinerna ger också lägre förbrukning.

De senaste åren har förbrukningen av el minskat varje år. Den låga förbrukningen 2013 berodde på att gårdshuset bara var uthyrat halva året.

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 yttertemperaturen. Tabellen visar den faktiska förbrukningen. Någon korrigering för olika yttertemperatur under olika år är inte gjord ännu.

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. Den faktiska vattenförbrukningen per år kan därför inte redovisas.

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan till 2024

Underhållsplanen för byggnaderna uppdaterades dec 2013 i samband med uppdelningen i komponenter. Den sträcker sig fram till 2024. Uppskattad utgift inom parantes.

Större åtgärder som kommer att skrivas av:

2016	Renovering av balkonger åt Erik Dahlbergs gata (75 000)
2016	Skalskydd/låssystem (100 000)
2019-2024	Fönsterrenovering (1 660 000)

Renovering/underhåll 2016

Under 2016 kommer föreningen dels att följa underhållsplanen, dels har nya renoverings/underhållsbehov framkommit.

Underhåll/renoveringsbehov för 2016 innefattar:

- Fasad - Renovering av balkonger åt Erik Dahlbergs gata (75 000)
- Plåtning av överkant balkongväggar åt gården, lagning av balkong lgh 25 och 30 (15 000)
- Fönster - Renovering balkongdörrar (25 000)
- El, VA, Ventilation - Åtgärder efter OVK (45 000)
- Ventilation - källare (20 000)
- Yttertak - Översyn (20 000)

Tekniska installationer

Skalskydd /låssystem, d.v.s. låsen i ytterdörrarna, ses över för att öka säkerheten, troligen byts till system med taggar istället för kod/nycklar (100 000)

Injustering värmesystem (20 000)

Byte av termostater (35 000)

Hiss 49.an: dörr och hydraulik (75 000)

Mark o trädgård- Asfalt på p-platsen lagas vid trottoaren (18 000)

Uppskattad kostnad för renovering/underhåll under 2016 är 440 000 kr.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) som ska göras vart 6.e år utförs under våren 2016.

Hissar besiktigas årligen.

Brandluckor besiktigas årligen.

Brandsyn kommer att göras under våren 2016.

Indragning av fiber för bredband undersöks.

Uppfräschning av källare undersöks.

Ekonomi

Räntekostnaden är en mycket stor del av föreningens kostnader. Styrelsen strävar efter att hålla räntekostnaden så låg som möjligt, för närvarande genom att gå över till rörlig ränta på föreningens lån efter hand som fastränteaftalen går ut, att amortera och att ha en aktiv kontakt med banken.

Avgiften hölls oförändrad 2015 och har heller inte höjts 2016. Från 2017 räknar vi med att höja avgiften som en följd av stigande inflation och kostnader.

Föreningen har tre lån hos SEB, vid årsskiftet uppgick skulden till sammanlagt 19,55 Mkr: 6,3 Mkr, rörlig ränta 0,94 %,

6,35 Mkr, rörlig ränta 0,68 %,
6,9 Mkr, bunden ränta 2,62 % till 2016-12-28.

Styrelsen har aktivt arbetat med det låga ränteläget och förhandlats fram låg ränta på de två lån som har rörlig ränta. Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid årets början 2,48 % och vid årets slut 1,45 %. Lånet som är bundet till dec 2016 kommer förhoppningsvis att kunna skrivas om till betydligt lägre ränta.

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 600 000 kr.

Hyror för p-platser har anpassats till omgivningen och sänkts. Hyror för källarförråd har sänkts när medlemmar hyr. Dessa förråd är en service till medlemmarna och kan hyras för längre eller kortare tid.

Under året har utbetalningsperioden för styrelsearvoden ändrats så att utbetalningarna nu följer kalenderår. Detta har inneburit att arvode för en del av 2014 också belastat kostnaderna 2015.

2014 gick vi över till redovisning enligt regelverk K3 och avskrivningarna höjdes då kraftigt. Föreningens resultat är därför negativt även 2015. Avskrivning är en bokföringspost som inte motsvaras av någon faktura. Resultatet före avskrivning är positivt, vilket framgår av kassaflödet.

Under 2016 kommer en ny långtidsbudget att tas fram.

Föreningens försäkring kommer 2016 att ändras så att den också innefattar bostadsrättsföräkring för medlemmarna. Styrelsen kommer att meddela från vilket datum medlemmarna kan ta bort bostadsrättstillägget ur sina privata hemförsäkringar.

Prognos årsavgifter

	2016 - budget	2017- prognos	2018-prognos	2019- prognos
Årsavgifter (tkr)	1904	1923	1961	2000
% årets förändring	0	1	2	2

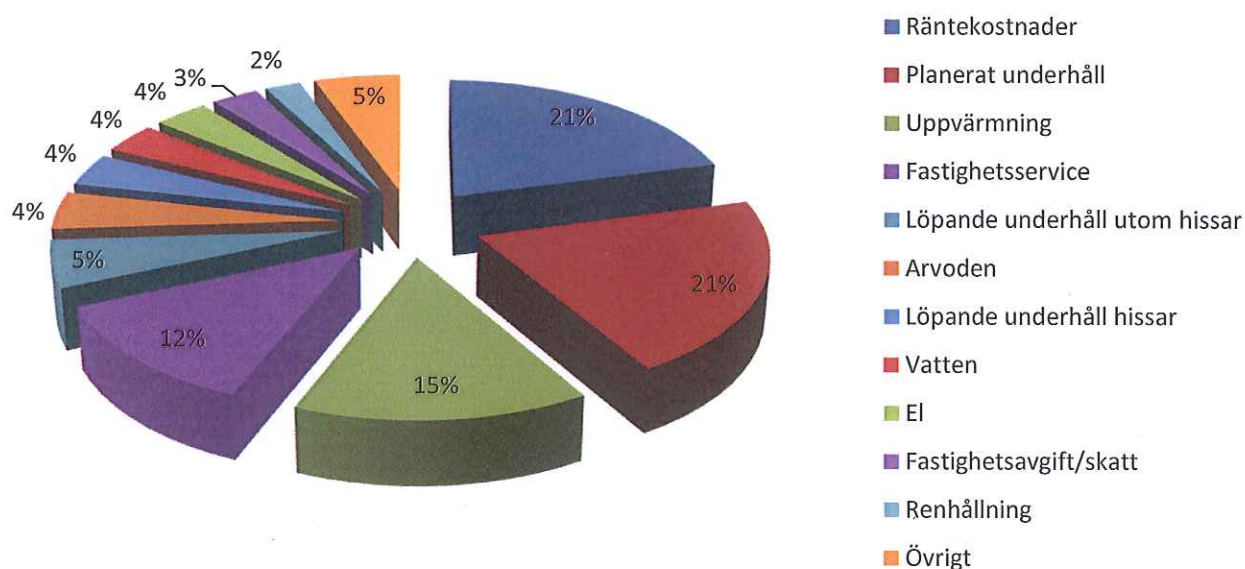
Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 056	2 054	1 973	1 924
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-318	-54	47	184
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-110	-132	-	-
Resultat justerat för avskrivningar	400	592	222	359
Soliditet (%)	45	45	44	44
Årsavgift (kr/kvm)	768	768	746	724
Drift (kr/kvm)	332	302	-	-
Lån (kr/kvm)	7 598	8 132	8 374	8 454
Räntekostnad (kr/kvm)	139	215	634	680
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde kr/kvm, %)	43	45	46	56

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.

Kostnader 2015 (Drift, planerat underhåll, övriga externa kostnader, arvoden, räntekostnader men inte avskrivningar)



Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	507 226,00
Årets resultat	-317 755,69
Balanseras i ny räkning	189 470,31

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 056 185	2 052 824
Övriga rörelseintäkter		3 524	928
Summa rörelsens intäkter		2 059 709	2 053 752
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-854 948	-816 356
Planerat underhåll		-342 890	-
Övriga externa kostnader	3	-43 462	-30 850
Personalkostnader och arvoden	4	-73 148	-62 262
Avskrivningar		-717 888	-646 131
Summa rörelsens kostnader		-2 032 336	-1 555 599
Rörelseresultat		27 373	498 153
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13	1 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-345 142	-553 418
Summa finansiella poster		-345 129	-552 348
Resultat efter finansiella poster		-317 756	-54 195
Årets resultat		-317 756	-54 196

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-317 756	-54 196
Från fond för yttre underhåll*	342 890	-
Till fond för yttre underhåll**	-135 369	-77 705
Resultat efter disposition av underhåll	-110 235	-131 901

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (0,3% av taxeringsvärdet).

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 961 529	36 408 363
Pågående nyanläggningar	8	9 489	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	71 122	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 042 140	36 408 363
Summa anläggningstillgångar		36 042 140	36 408 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 150	-
Övriga fordringar	10	52	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 053	31 242
Summa kortfristiga fordringar		32 255	31 281
Kassa och bank		366 158	788 224
Summa omsättningstillgångar		398 413	819 505
SUMMA TILLGÅNGAR		36 440 553	37 227 868

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Fond för yttre underhåll		8 546	216 067
Summa bundet eget kapital		16 198 536	16 406 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		507 226	353 901
Årets resultat		-317 756	-54 196
Summa fritt eget kapital		189 470	299 705
Summa eget kapital		16 388 006	16 705 762
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 550 000	20 150 000
Summa långfristiga skulder		19 550 000	20 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		257 483	85 327
Aktuella skatteskulder		37 326	19 452
Övriga skulder	14	21 477	16 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	186 261	250 735
Summa kortfristiga skulder		502 547	372 106
Summa skulder		20 052 547	20 522 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 440 553	37 227 868

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Summa	22 500 000	22 500 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-317 756	-54 196
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	717 888	646 132
	<u>400 132</u>	<u>591 936</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	400 132	591 936
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-974	4 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	130 441	32 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 599	629 080
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-9 489	-
Förvärv markanläggningar	-263 152	-
Förvärv inventarier	-79 024	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-351 665	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-422 066	29 080
Likvida medel vid årets början	788 224	759 144
Likvida medel vid årets slut	366 158	788 224

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	1,77 %
- 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.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 904 098	1 904 079
Hyror	152 088	148 744
	<u>2 056 186</u>	<u>2 052 823</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 524	928
	<u>3 524</u>	<u>928</u>
Summa	2 059 710	2 053 751

Övriga intäkter för året avser intäkter för övernattningsrum.

Not 2 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	58 479	77 337
Uppvärmning	241 593	233 771
Vatten	59 070	60 256
Renhållning	37 429	34 393
Löpande underhåll	155 593	120 832
Fastighetsservice	204 813	163 682
Fastighetsförsäkring	19 791	19 068
Kommunikation	28 202	29 850
Fastighetsavgift/-skatt	49 978	49 042
Summa	854 948	788 231

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

Löpande underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	68 804	87 192
Löpande underhåll hissar	63 989	-
Löpande underhåll tvättstugor	-	1 375
Löpande underhåll vatten/avlopp	10 398	12 819
Löpande underhåll värme/ventilation	2 358	761
Löpande underhåll utemiljö	-	18 685
Löpande underhåll belysning	10 044	-
Summa	155 593	120 832

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsavgift/skatt	49 978	49 042
Summa	49 978	49 042

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2015 på 1 243 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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kreditupplysning	-	1 876
Kontorsmaterial	140	1 108
Konsultkostnader	17 025	19 835
Telefon	1 834	-
Arvode extern revisor	13 876	28 125
Medlemsverksamhet	10 588	8 031
Summa	43 463	58 975

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	58 331	49 999
Milersättning	-	165
Sociala kostnader	14 817	12 098
Summa	73 148	62 262

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränta	13	1 070
Summa	13	1 070

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	345 016	553 378
Övriga finansiella kostnader	126	40
Summa	345 142	553 418

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 019 385	35 019 385
Årets investeringar	263 152	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 282 537	35 019 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 283 887	-1 637 756
Årets avskrivningar	-709 986	-646 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 993 873	-2 283 887
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	35 961 529	36 408 363
varav byggnader	32 051 827	32 735 498
varav mark	3 672 865	3 672 865

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).
Årets investeringar avser omläggning av trädgården.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 859 000	13 741 000	44 600 000
Hyreshus lokaler	523 000	-	523 000
Summa	31 382 000	13 741 000	45 123 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-12-31	2014-12-31
Balkonger	9 489	-
Vid årets slut	9 489	-

Årets pågående arbete avser balkonger. Projektet beräknas vara klart under 2016.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Årets anskaffningar	79 024	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-7 902	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 902	-
Utgående redovisat värde	71 122	-

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

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	52	39
Summa	52	39

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bostadsrätterna	5 200	5 200
Kabel-TV	7 377	7 233
Fastighetsförsäkring	6 705	6 426
Administrativ förvaltning	4 583	-
Fastighetsskötsel	7 188	-
RL-konsult	-	12 383
Summa	31 053	31 242

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 189 990	-	216 067	353 901	-54 196
Disposition enligt stämmobeslut				-54 196	54 196
Till fond för yttre underhåll			135 369	-135 369	
Från fond för yttre underhåll			-342 890	342 890	
Årets resultat					-317 756
Vid årets slut	16 189 990	-	8 546	507 226	-317 756

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
SEB	0,68%	0,68%	2006-03-28	6 350 000	6 750 000
SEB	2,62%	2,62%	2016-12-28	6 900 000	6 900 000
SEB	0,65%	0,65%	2015-12-28	6 300 000	6 500 000
Summa				19 550 000	20 150 000

varav långfristig del 19 550 000 20 150 000

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 500 000	22 500 000

Not 14 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt och sociala avgifter	18 629	13 744
Övriga kortfristiga skulder	2 848	2 848
Summa	21 477	16 592

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förutbetalda avgifter och hyror	169 459	159 235
Räntekostnader lån	8 089	12 560
Revisionsarvode	8 713	23 000
Öresundskraft	-	53 926
RL-konsult	-	2 014
Summa	186 261	250 735

Underskrifter

Helsingborg, 2016-04-06



Bo Nilsson



Britt-Marie Lernfelt



Helena Pantzar



Andreas Olsson



Jakob Blomberg



Mikael Feuk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-16



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Morgonstjärnan i Helsingborg
org nr 769609-1201

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Morgonstjärnan i Helsingborgs finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Morgonstjärnan i Helsingborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller

förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar (behandlar) vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Helsingborg 2016-04-16



Per-Erik Gillberg

BoRevision 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 upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne