

ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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.

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 2020 utnyttjades övernattningsrummet 25 nätter. 

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. 2020-01-01

Bo Nilsson, ordförande

Britt-Marie Lernfelt, kassör och vice ordförande

Sara Källquist, sekreterare

Inger Bergman, ledamot

Kim Svensson Skärpe, ledamot

Christer Lundstedt, ledamot

Fr. o. m. 2020-06-17

Bo Nilsson, ordförande

Susanne Forsberg, kassör

Sara Källquist, sekreterare

Kim Svensson Skärpe, ledamot

Christer Lundstedt, ledamot

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedning efter årsstämman:

Andreas Olsson (sammankallande)

Inger Bergman

Revisor

Extern revisor har varit Borevision i Sverige AB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 43 st och vid årets slut 44 st.

Under året har 3 bostadsrätter överlåts enligt kontraktsdatum.

Avgifter

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift betalas av den som pantsätter bostadsrätten och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Stämma

Föreningsstämma hölls 2020-06-17.

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.

Underhåll

Väsentliga händelser och utförda renoverings- och underhållsarbeten under verksamhetsåret 2020 och början av 2021.

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.

Under året har följande underhåll utförts:

Klinkergolv källare, bytt torktumlare, kompletteringsmålat fönster 5 e vån. Gruppavtal TV o bredband med ComHem.

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. Från halvårsskiftet har ERJ Trädgårdsservice tagit över skötseln.

Gemensamma aktiviteter

Deltagarna på årsstämman bjöds på mingel med lättare förtäring i trädgården.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året skötts av HSB Nordvästra Skåne.

Förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen. Den milda vintern och driftavtalet med Öresundskraft har gjort att både förbrukning och kostnad är något lägre än 2019. Förbrukning och kostnad för el i de gemensamma utrymmena är också något lägre än 2019. Både förbrukning och kostnad för vatten har ökat något jämfört med 2019.

Byggnadernas tekniska status

A-konsult har under året besiktigt tak, fönster och entretrappor: tak och fönster behöver bara ses över respektive målas de närmaste åren, källartrappor mot trädgården behöver renoveras under 2021. Under 2021 kommer också entredörrar att målas och ventilationssystemet kommer att göras rent och justeras in, inkl OVK.

Framtida renovering/underhåll

För närmsta 10 åren planeras följande större arbeten:

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

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)

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

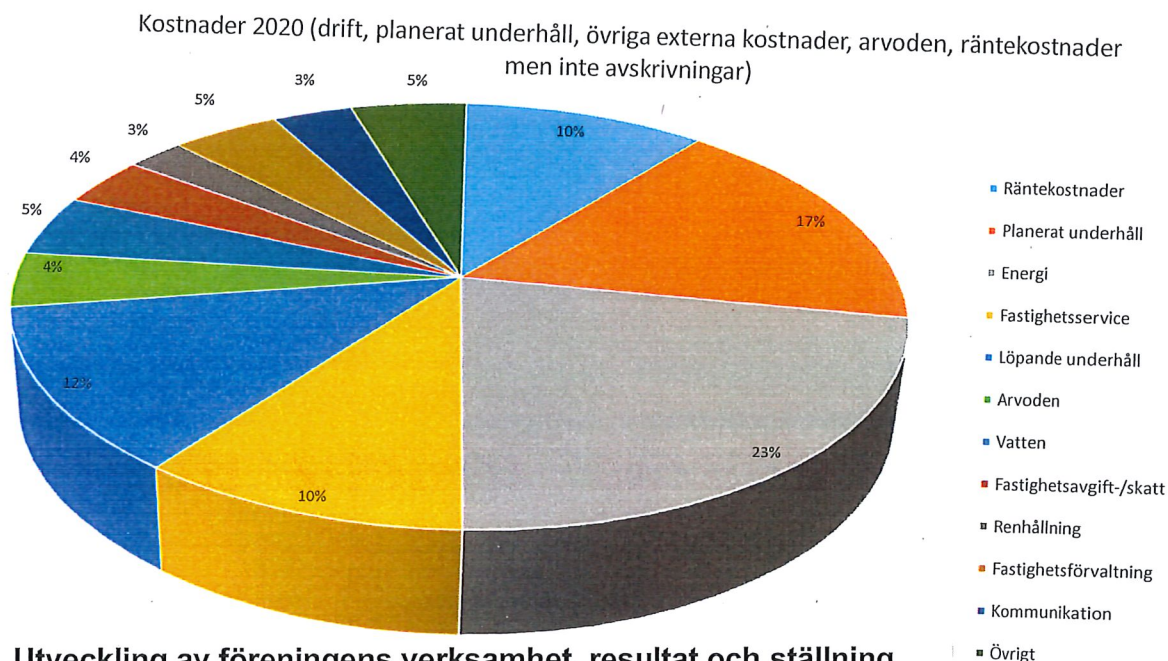
Service tvättutrustning: Strands Maskin AB 

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Räntorna är en stor del av föreningens kostnader. Styrelsen strävar efter att hålla räntekostnaden så låg som möjligt och tog 2020 hjälp av HSB att delta i en central upphandling som resulterade i rejält sänkta räntor för samtliga våra lån. Räntorna ligger nu på en mycket låg nivå: genomsnittsräntan på föreningens lån var vid årets början 0,92 % och vid årets slut 0,38 %. Då storleken på våra lån nu ligger på en moderat nivå kommer vi att anpassa amorteringstakten efter innevarande års ekonomiska utrymme, men kommer att sträva efter samma mål som tidigare att lånens storlek 2025 ska ligga omkring 15 miljoner.

Räntorna kommer troligen att fortsatt vara låga, vilket ger utrymme för fortsatta amorteringar. Avgiften höjdes senast 2019-01-01 med 2 %. Föreningen har beslutat om oförändrade avgifter för 2021. 2015 - 2020 har lånen amorterats med totalt 3 150 000 kr, varav 500 000 kr under 2020. Föreningens lån var 2020-12-31 totalt 17 100 000 kr, vilket motsvarar 489 000 kr för en genomsnittslägenhet på 69 kvm.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 098	2 114	2 079	2 064
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30	66	97	-43
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	44	122	28	-43
Resultat justerat för avskrivningar	647	707	739	608
Soliditet (%)	48	48	47	46
Årsavgift (kr/kvm)	799	799	784	776
Drift (kr/kvm)	352	357	365	391
Lån (kr/kvm)	6 646	6 840	7 034	7 248
Räntekostnad (kr/kvm)	60	76	65	49
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde %)	27	28	36	37
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	33 698	32 814	36 135	29 895

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		13 587	37 708	65 969
Disposition enligt stämmobeslut				65 969	-65 969
Till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000	
Från fond för yttre underhåll			-133 587	133 588	
Årets resultat					30 290
Vid årets slut	16 189 990		-	117 265	30 290

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	30 290	65 969
Från fond för yttre underhåll*	133 547	148 121
Till fond för yttre underhåll**	-120 000	-92 000
Resultat efter disposition av underhåll	43 837	122 090

* 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	117 265,00
Årets resultat	30 289,76
Balanseras i ny räkning	147 554,76

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 128 428	2 117 914
Summa rörelsens intäkter		2 128 428	2 117 914
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-905 022	-919 167
Planerat underhåll		-249 116	-148 121
Övriga externa kostnader	3	-112 832	-85 607
Personalkostnader och arvoden	4	-61 044	-62 229
Avskrivningar		-616 718	-641 499
Summa rörelsens kostnader		-1 944 732	-1 856 623
Rörelseresultat		183 696	261 291
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 406	-195 322
Summa finansiella poster		-153 406	-195 322
Resultat efter finansiella poster		30 290	65 969
Årets resultat		30 290	65 969

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 084 823	33 691 943
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 795	38 393
Summa materiella anläggningstillgångar		33 113 618	33 730 336
Summa anläggningstillgångar		33 113 618	33 730 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	66	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 696	35 327
Summa kortfristiga fordringar		66 762	35 393
<i>Kassa och bank</i>		632 022	499 114
Summa omsättningstillgångar		698 784	534 507
SUMMA TILLGÅNGAR		33 812 402	34 264 843

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 189 990	16 189 990
Fond för yttre underhåll		-	13 587
Summa bundet eget kapital		16 189 990	16 203 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		117 265	37 708
Årets resultat		30 290	65 969
Summa fritt eget kapital		147 555	103 677
Summa eget kapital		16 337 545	16 307 254
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 242 000	-
Summa långfristiga skulder		12 242 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 858 000	17 600 000
Leverantörsskulder		113 783	99 992
Aktuella skatteskulder		5 313	3 441
Övriga skulder	10	12 018	17 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 743	236 510
Summa kortfristiga skulder		5 232 857	17 957 589
Summa skulder		17 474 857	17 957 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 812 402	34 264 843

kl

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 290	65 969
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	616 718	641 499
	<u>647 008</u>	<u>707 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 008	707 468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 368	-1 522
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 268	3 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632 908	709 543
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	132 908	209 543
Likvida medel vid årets början	499 114	289 571
Likvida medel vid årets slut	632 022	499 114

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,78 %
- 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. Beskattnings sker med 21,4 % 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 981 248	1 981 248
Hyrer	117 198	132 516
	<u>2 098 446</u>	<u>2 113 764</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	29 982	4 150
	<u>29 982</u>	<u>4 150</u>
Summa	2 128 428	2 117 914

Övriga intäkter avser intäkter för övernattningsrum och återbäring från Länsförsäkringar samt avgift för bredband.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi/EI 2019	333 976	68 796
Uppvärmning	-	295 564
Vatten	68 508	63 894
Renhållning	37 148	37 008
Löpande underhåll	179 589	167 335
Fastighetsservice	148 603	176 878
Fastighetsförsäkring	29 917	28 496
Kommunikation	51 578	27 366
Fastighetsavgift/-skatt	55 703	53 831
Summa	905 022	919 168

Från och med 2020 konteras kostnader för el och uppvärmning på ett gemensamt konto Energi. I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	55 704	53 832
Summa	55 704	53 832

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 1 429 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	1 125	800
Kontorsmaterial	280	517
Förvaltningskostnader	69 481	69 154
Konsultkostnader	24 438	-
Arvode extern revisor	12 098	11 652
Medlemsverksamhet	5 410	3 483
Summa	112 832	85 606

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	11 044	12 229
Summa	61 044	62 229

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 558 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 558 787	35 558 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 539 709	-4 907 809
Årets avskrivningar	-607 120	-631 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 146 829	-5 539 709
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 672 865	3 672 865
Utgående redovisat värde	33 084 823	33 691 943
varav byggnader	29 306 697	30 098 023
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 024	79 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 631	-31 033
Årets avskrivningar	-9 598	-9 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 229	-40 631
Utgående redovisat värde	28 795	38 393

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	66	66
Summa	66	66

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätterna	5 520	5 410
Com Hem	31 112	-
Fastighetsförsäkring	30 063	29 917
Summa	66 695	35 327

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
SEB	0,44%	2023-12-28	2023-12-28	6 142 000	6 142 000
SEB	0,34%	2021-12-28	2021-12-28	4 858 000	5 358 000
SEB	0,36%	2022-12-28	2022-12-28	6 100 000	6 100 000
Summa				17 100 000	17 600 000

varav kortfristig del 4 858 000 17 600 000

varav långfristig del 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 15 100 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	-	17 646
Dubbel återbetalning HSB Skåne	12 018	-
Summa	12 018	17 646

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

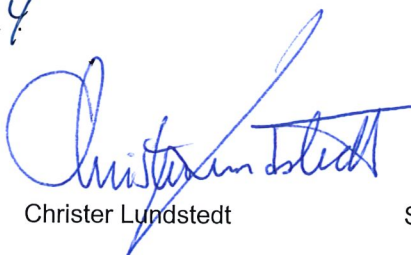
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	177 166	173 511
Räntekostnader lån	5 435	3 495
Revisionsarvode	12 000	11 652
Upplupen El och Fjärrvärme	49 142	47 852
Summa	243 743	236 510

Underskrifter

Helsingborg, 2021

- 04-24


Bo Nilsson


Christer Lundstedt


Susanne Forsberg


Sara Källquist


Kim Svensson Skärpe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021

4-24



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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman.

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 den 27/4 2021

Afrodita Cristea

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern 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