

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Morgonstjärnan 11

769626-4352

Räkenskapsåret

2022

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morgonstjärnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens fastighet Morgonstjärnan 11 i Helsingborg förvärvades i december 2013. Fastigheten inrymmer 29 lägenheter med en bruksarea på 2 811 kvm samt garage med 37 gargeplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Medlemsinformation

Föreningen har 27 medlemmar. Föreningen har 2 lägenheter som hyrs ut som hyresrätter.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 499       | 2 505       | 2 566       | 2 572       |
| Resultat efter finansiella poster | 679         | 552         | 249         | 312         |
| Kassalikviditet (%)               | 660         | 610         | 324         | 168         |
| Soliditet (%)                     | 51          | 51          | 49          | 47          |
| Skuldsättning/kvm (kr)            | 12 318      | 12 380      | 12 441      | 12 504      |
| Årsavgift per kvm (kr)            | 694         | 694         | 694         | 694         |
| Sparande per kvm (kr)             | 387         | 342         | 226         | 234         |
| Energikostnad per kvm (kr)        | 181         | 175         | 145         | 147         |
| Räntekänslighet (%)               | 17          | 17          | 17          | 17          |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 37 633 208           | 1 094 370             | 852 200                        | -2 953 642             | 432 459           | <b>37 058 595</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | 432 459                | -432 459          | <b>0</b>          |
| Årets avsättning                              |                      |                       | 120 000                        |                        |                   | <b>120 000</b>    |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | 558 843           | <b>558 843</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>37 633 208</b>    | <b>1 094 370</b>      | <b>972 200</b>                 | <b>-2 521 183</b>      | <b>558 843</b>    | <b>37 737 438</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 521 184        |
| årets vinst      | 558 843           |
|                  | <b>-1 962 341</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -1 962 341        |
|                        | <b>-1 962 341</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resulträkning</b>                                 | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 2 499 279                         | 2 505 014                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 120                               | 240                               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>2 499 399</b>                  | <b>2 505 254</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                      | 3          | -987 576                          | -939 159                          |
| Övriga externa kostnader                             | 4          | -152 105                          | -327 328                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -409 303                          | -409 303                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 548 984</b>                 | <b>-1 675 790</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>950 415</b>                    | <b>829 464</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -271 572                          | -277 005                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-271 572</b>                   | <b>-277 005</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>678 843</b>                    | <b>552 459</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga bokslutsdispositioner                         |            | -120 000                          | -120 000                          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>-120 000</b>                   | <b>-120 000</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>558 843</b>                    | <b>432 459</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>558 843</b>                    | <b>432 459</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 65 954 545        | 66 363 848        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>65 954 545</b> | <b>66 363 848</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>65 954 545</b> | <b>66 363 848</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Hysesfordringar                               |            | 416 451           | 418 401           |
| Övriga fordringar                             |            | 0                 | 243               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 53 886            | 51 243            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>470 337</b>    | <b>469 887</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 6 877 365         | 5 894 559         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>6 877 365</b>  | <b>5 894 559</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>7 347 702</b>  | <b>6 364 446</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>73 302 247</b> | <b>72 728 294</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 37 633 208        | 37 633 208        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 1 094 370         | 1 094 370         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 972 200           | 852 200           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>39 699 778</b> | <b>39 579 778</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 521 184        | -2 953 643        |
| Årets resultat                               |            | 558 843           | 432 459           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 962 341</b> | <b>-2 521 184</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>37 737 437</b> | <b>37 058 594</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 6, 7       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 34 452 000        | 34 626 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>34 452 000</b> | <b>34 626 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 174 000           | 174 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 145 790           | 142 972           |
| Skatteskulder                                |            | 119 382           | 58 431            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 673 638           | 668 297           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 112 810</b>  | <b>1 043 700</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>73 302 247</b> | <b>72 728 294</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 678 843                           | 552 459                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 409 303                           | 409 303                           |
| Betald skatt  |            | 61 194                            | -55 426                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 149 340</b>                  | <b>906 336</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | 1 950                             | -7 830                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -2 643                            | -2 352                            |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | 2 818                             | 13 788                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 5 341                             | 44 108                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 156 806</b>                  | <b>954 050</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Upplåtelse av bostadsrätt   |            | 0                                 | 2 200 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>2 200 000</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån   |            | -174 000                          | -174 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-174 000</b>                   | <b>-174 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>982 806</b>                    | <b>2 980 050</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 5 894 559                         | 2 914 509                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>6 877 365</b>                  | <b>5 894 559</b>                  |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Byggnader                 | 143 år |
| Värdehöjande reparationer | 20 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2022             | 2021             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                        | 2 054 237        | 2 055 678        |
| Årsavgifter Kabel-TV               | 73 080           | 73 080           |
| Hyror Mast                         | 39 456           | 38 368           |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 331 807          | 337 887          |
|                                    | <b>2 498 580</b> | <b>2 505 013</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                      | 2022           | 2021           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning          | 297 218        | 321 394        |
| Taxebundna kostnader | 362 720        | 319 564        |
| Fastighetsskötsel    | 123 750        | 123 750        |
| Övriga kostnader     | 203 888        | 174 451        |
|                      | <b>987 576</b> | <b>939 159</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                            | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer och underhåll | 152 105        | 327 328        |
|                            | <b>152 105</b> | <b>327 328</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 69 020 670        | 69 020 670        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>69 020 670</b> | <b>69 020 670</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 656 822        | -2 247 519        |
| Årets avskrivningar                             | -409 303          | -409 303          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 066 125</b> | <b>-2 656 822</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>65 954 545</b> | <b>66 363 848</b> |



### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 34 626 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 34 452 000        | 34 626 000        |
|                                    | <b>34 452 000</b> | <b>34 626 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 174 000           | 174 000           |
|                                    | <b>174 000</b>    | <b>174 000</b>    |

### Not 7 Långfristiga skulder

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 33 756 000        | 33 930 000        |
|  | <b>33 756 000</b> | <b>33 930 000</b> |

### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 35 670 000        | 35 670 000        |
|                      | <b>35 670 000</b> | <b>35 670 000</b> |

### Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Mattias Kjell, Mk Företags- och skattekonsult AB

Helsingborg den 12 april 2023



Fredrik Angel  
Ordförande



Lina Hansen



Daniel Turesson



Anna-Lena Gedda

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2023



Oliver Konovalov

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Morgonstjärnan 11

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Morgonstjärnan 11 för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2023-04-12



Oliver Konovalov