

Styrelsen för Brf Morgonstjärnan 11 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 garageplatser. Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Under året har påbörjats arbete med utbyte av fönster, av kostnader nedlagda under året har 1 000 000 kronor aktiverats som värdeförhöjande reparation, resterande 1 000 000 har bokförts som kostnad för underhåll och reparation. Beräknad kostnad för färdigställande, 287 500 kronor, avses att bokföras som värdeförhöjande reparation. Dessa kostnader avses att avskrivras på 20 år. Avskrivningar kommer då att belasta resultatet med ytterligare 64 375 kronor.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har 24 medlemmar.
Föreningen har 5 lägenheter som hyrs ut som hyresrätter.

Styrelse, revisorer

Fredrik Angel	Ordförande
Nina Vult von Steyern	Ledamot
Daniel Turesson	Ledamot
Andrea Lopez Johansson	Ledamot

Ekonomisk översikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 591	2 585	2 585	2 470
Årets resultat tkr	322	2	1	96
Likviditet	94,10%	101,00%	77,35%	375,24%
Soliditet	42,80%	45,46%	46,73%	48,32%
Bokfört värde/kvm	23 631 kr	23 378 kr	23 481 kr	23 583 kr
Lån kr/kvm	13 193 kr	12 689 kr	12 420 kr	12 457 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ackumulerad förlust:

Balanserat resultat	-4 049 448
Årets resultat	<u>321 798</u>
Totalt	-3 727 650

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 727 650
Totalt	-3 727 650

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. Alla belopp i svenska kronor om inget annat anges.

RESULTATRÄKNING		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 590 879	2 585 402
Summa rörelseintäkter		2 590 879	2 585 402
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2, 4	-904 404	-898 334
Underhåll	Not 3	-1 345 371	-1 458 943
Avskrivningar		-288 511	-288 511
Summa rörelsekostnader		-2 538 286	-2 645 788
RÖRELSERESULTAT		52 593	-60 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 795	-828 481
Summa finansiella poster		-610 795	-827 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-558 202	-887 567
Avsättningar			
Ianspråktagande yttre reparationsfond		1 000 000	1 010 000
Årets avsättning yttre reparationsfond		-120 000	-120 000
Summa avsättningar		880 000	890 000
RESULTAT EFTER AVSÄTTNINGAR		321 798	2 433
ÅRETS RESULTAT		321 798	2 433

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5-6	66 427 584	65 716 095
Summa materiella anläggningstillgångar		66 427 584	65 716 095

Summa anläggningstillgångar		66 427 584	65 716 095
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 492	45 647
Summa kortfristiga fordringar		38 492	45 647

Kassa och bank		2 708 880	606 701
Summa kassa och bank		2 708 880	606 701

Summa omsättningstillgångar		2 747 372	652 348
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		69 174 956	66 368 443
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 862 558	32 862 558
Upplåtelseavgifter		117 600	117 600
Fond för yttre underhåll		362 200	1 242 200
Summa bundet eget kapital		33 342 358	34 222 358
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-4 049 448	-4 051 881
Årets resultat		321 798	2 433
Summa fritt eget kapital		-3 727 650	-4 049 448
Summa eget kapital		29 614 708	30 172 910

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 8	36 642 000	35 548 000
Summa långfristiga skulder		36 642 000	35 548 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut kortfristig del	Not 8	444 000	122 000
Leverantörsskulder		2 101 884	156 359
Skatteskuld		107 347	73 224
Förutbetalda månadsavgifter/hyror		176 128	209 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 889	86 414
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		2 918 248	647 533

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 174 956	66 368 443
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR per 2017-12-31

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 143 år

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	2 142 865	2 140 421
Kabel TV	71 130	99 530
Mast	36 832	35 776
Garage	340 051	309 675
Försäkringsersättning	0	0
Summa	2 590 878	2 585 402

Not 2 Drift	2017	2016
Förvaltningskostnader	219 897	202 853
Vatten/avlopp	78 661	69 796
Bränsle, el	343 927	418 039
Renhållning	58 462	49 408
Kabelteve	83 812	74 757
Försäkringar	39 975	38 554
Kontorskostnader	9 500	7 750
Fastighetsskatt	70 170	37 177
Summa	904 404	898 334

Not 3 Underhåll	2017	2016
Underhållsreparationer	1 345 371	1 458 943
Summa	1 345 371	1 458 943

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR per 2017-12-31

Not 4	Förtroendevalda och personalkostnader	2017	2016
	Medelantalet anställda har varit	0	0
	Löner och andra ersättningar har utgått med varav för förtroendevalda	45 600	44 300
	Sociala avgifter	45 600	44 300
		14 328	13 919
Not 5	Byggnader och mark	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärde	66 604 840	66 604 840
	Årets inköp	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	66 604 840	66 604 840
	Ingående avskrivningar på byggnader	-888 745	-600 234
	Årets avskrivning	-288 511	-288 511
	Utgående avskrivningar	-1 177 256	-888 745
	Redovisat värde	65 427 584	65 716 095
Not 6	Värdehöjande reparationer	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets inköp	1 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 000 000	0
	Ingående avskrivningar på byggnader	0	0
	Årets avskrivning	0	0
	Utgående avskrivningar	0	0
	Redovisat värde	1 000 000	0
	Totalt bokfört värde fastighet	66 427 584	65 716 095

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR per 2017-12-31

Not 7 Förändring av eget kapital

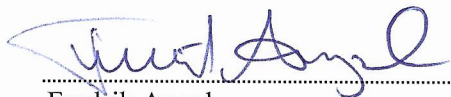
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 862 558	117 600	1 242 200	-4 051 881	2 433
Disposition av föregående års resultat				2 433	-2 433
Årets ianspråktagande			-1 000 000		
Årets avsättning			120 000		
Årets resultat					321 798
Belopp vid årets utgång	32 862 558	117 600	362 200	-4 049 448	321 798

Not 8 Skulder till kreditinstitut

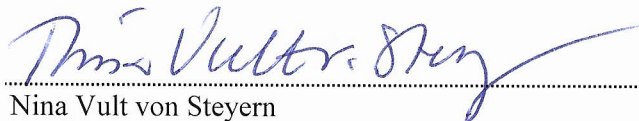
Långgivare-löptid	Kapitalskuld	Räntesats	Amortering/år
SEB 2018-03-20	12 463 000	0,76%	52 000
SEB 2018-12-28	11 516 000	3,49%	52 000
SEB 2018-02-28	11 517 000	0,76%	70 000
SEB 2018-03-21	1 590 000	0,77%	270 000
	37 086 000		444 000
Kortfristig del	-440 000		
Långfristig skuld	36 646 000	Kortfristig skuld	444 000
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		37 129 000	35 174 000
Summa ställda säkerheter		37 129 000	35 174 000

UNDERSKRIFTER

Helsingborg 2018-



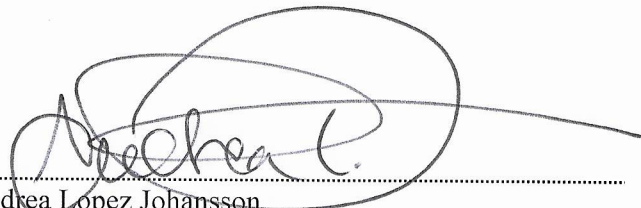
.....
Fredrik Angel
Ordförande



.....
Nina Vult von Steyern



.....
Daniel Turesson



.....
Andrea Lopez Johansson

Befattningshavare
Styrelse

Styrelseledamot

Vult von Steyern, Nina Louise (52)

Styrelseledamot

Turesson, Anders Daniel (46)

Styrelseledamot

Lopez Johansson, Andrea Margaretha Elizabeth (40)

Styrelseledamot

Angel, Fredrik Bertil Gunnar (40)