



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morgonglans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Spolen 3-10. Föreningens andel är 36 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt garage, innergård samt utomhusytor mot gata. Föreningen är också medlem i samfällighetsföreningen Torget. Föreningens andel är 7 procent.

Styrelsen

Sara Tägtström	Ordförande
Tage Wahlbeck	Kassör
Niklas Blomberg	Ledamot
Ola Linander	Ledamot
Bengt-Erik Sedin	Ledamot
Géraldine Giraud	Suppleant
Gunnar Johanson	Suppleant
Yngve Karlsson	Suppleant
Robert Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Blomberg, Géraldine Giraud, Gunnar Johanson, Yngve Karlsson, Ola Linander och Sara Tägtström.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patrik Spets	Ordinarie Extern	BDO
Lars Simonsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Katarina Birath	Sammanställande
Oskar Hallander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:3	2005	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

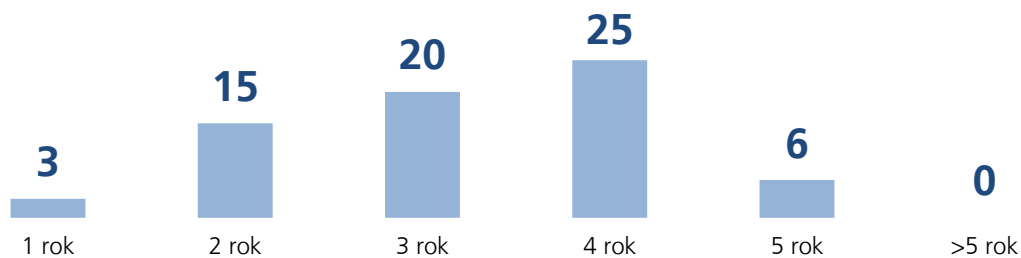
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 652 m², varav 6 202 m² utgör lägenhetsyta och 1 450 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd	Föreningen har sammanlagt 29 förråd för uthyrning.
Garage	I garaget har föreningen 46 platser för uthyrning. Det finns även MC-platser.
Tvättstuga	En välutrustad tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp finns i markplanet till trappuppgång 57 J.
Sop- och återvinningsrum	För hushållssopor, grovsopor och återvinning av glas, metall, batterier och mindre elektronikskrot.
Övrigt	För övrigt finns rum för barnvagnar, cyklar och däckförvaring.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2019	Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut.
Renovering av hiss	2018	Renovering av hiss i uppgång 57J.
Energideklaration	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Stamspolning	2017	Spolning av köks- och badrumsstammar.
Målning av fastigheten	2015	Fastighetens träpaneler och rostskyddsmålning på balkonger.
Planerat underhåll	År	
Målning soprum.	2022	
OVK-besiktning ventilation och injustering fläktar.	2024	
Byte termostatventiler värme.	2025	
Byte elarmaturer ute.	2025	
Målning balkonger och träpaneler.	2025	
Byte avstängningsventiler VA.	2025	
Spolning stammar.	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

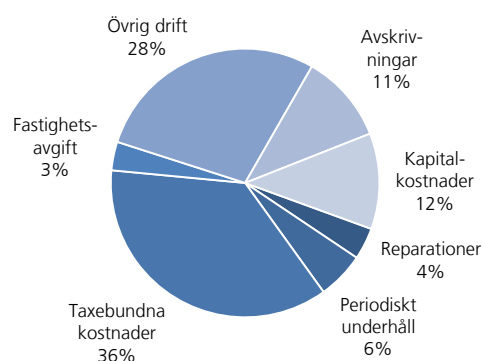
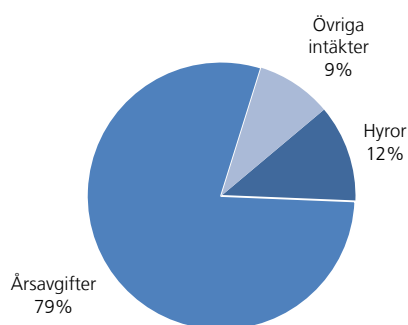
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel TV	ComHem
Förvaltning och service av lås- och nyckelsystemet	CERTEGO
Avfall och återvinning	Returpappercentralen i Uppsala HB
Vatten och Avlopp	Uppsala Vatten
Fjärrvärme och elnät	Vattenfall
Elförbrukning	Telge Energi
Besiktning hiss	Hissbesiktning i Sverige AB
Servicavtal hiss	Upplands Hiss AB (bytte under året från Uppsala Hiss AB)
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice
Lokalvård	Ekeby Städ
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Systematiskt brandskydd (SBA)	Brandsäkra
Underhåll maskinpark i tvättstugan	Upplands Tvätt och Kylservice AB
Bredband, fiber	A3

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 107 784	2 553 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 379 070	4 345 092
Finansiella intäkter	75	29
Minskning kortfristiga fordringar	17 513	0
Ökning av kortfristiga skulder	71 119	0
	4 467 777	4 345 121
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 935 453	3 243 226
Finansiella kostnader	437 939	629 099
Ökning av materiella anläggningstillgångar	129 923	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 619
Minskning av långfristiga skulder	925 000	740 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	168 329
	4 428 315	4 791 273
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 147 247	2 107 784
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	39 462	-446 152

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En underhållsplan har tagits fram som sträcker sig fram till 2049.

Beslut har tagits om att under 2020 installera solpaneler på taket, installera 3 nya laddplatser för elbilar i garaget och byta ut portkodsdosorna.

Flera lån har lagts om till en lägre ränta.

Dörrkarmar till under- och elcentralen i garaget har förstärkts.

Tätning av golv i garaget.

Byte av luftfilter till radiatorerna i alla lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	557	621	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 894	9 044	9 163	9 282
Elkostnad/m ² totalyta	60	63	54	53
Värmekostnad/m ² totalyta	79	78	73	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	82	86	118
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	597	64	1 300	773
Nettoomsättning (tkr)	4 371	4 339	4 837	4 510

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 202 m² bostäder och 1 450 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 815 000	0	0	100 815 000
Fond för yttre underhåll	3 209 346	503 878	0	2 705 468
S:a bundet eget kapital	104 024 346	503 878	0	103 520 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 354 871	-503 878	63 986	3 794 763
Årets resultat	596 943	596 943	-63 986	63 986
S:a fritt eget kapital	3 951 815	93 065	0	3 858 749
S:a eget kapital	107 976 161	596 943	0	107 379 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	596 943
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 858 750
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 878
summa balanserat resultat	3 951 815

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 951 815
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 370 553	4 338 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 517	6 234
Summa rörelseintäkter		4 379 070	4 345 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 562 348	-2 948 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 072	-195 426
Personalkostnader	Not 6	-97 032	-99 303
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 810	-408 810
Summa rörelsekostnader		-3 344 263	-3 652 036
RÖRELSERESULTAT		1 034 807	693 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 939	-629 099
Summa finansiella poster		-437 864	-629 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		596 943	63 986
ÅRETS RESULTAT		596 943	63 986

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 400 161	161 808 971
Pågående byggnation	Not 9	129 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 530 084	161 808 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 530 084	161 808 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	594
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 147 731	2 131 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 965	56 406
Summa kortfristiga fordringar		2 210 876	2 188 986
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		60	0
Summa kassa och bank		60	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 210 936	2 188 986
SUMMA TILLGÅNGAR		163 741 020	163 997 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 815 000	100 815 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 209 346	2 705 468
Summa bundet eget kapital		104 024 346	103 520 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 354 871	3 794 763
Årets resultat		596 943	63 986
Summa fritt eget kapital		3 951 815	3 858 749
SUMMA EGET KAPITAL		107 976 161	107 379 217
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 423 000	41 648 000
Summa långfristiga skulder		54 423 000	41 648 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	740 000	14 440 000
Leverantörsskulder		147 017	142 187
Skatteskulder		11 415	27 490
Övriga skulder		47 754	3 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	395 673	357 271
Summa kortfristiga skulder		1 341 859	14 970 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 741 020	163 997 957

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	333 år	333 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 467 157	3 457 561
Hyror garage moms	18 000	18 000
Hyror parkering	-500	0
Hyror garage	377 600	382 100
Hyror förråd	119 700	120 625
Elintäkter	361 609	346 460
Värmeintäkter	22 026	14 114
Avgift andrahandsuthyrning	4 961	0
Öresutjämning	0	-2
	4 370 553	4 338 858

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 517	6 234
	8 517	6 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 952	15 952
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 375
	Städning entreprenad	109 323	106 344
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	59 550
	Hissbesiktning	4 500	15 125
	Myndighetstillsyn	25 108	6 125
	Garage	2 375	988
	Gård	1 879	2 049
	Serviceavtal	32 214	25 425
	Förbrukningsmateriel	1 557	7 538
	Brandskydd	0	11 411
		192 908	251 882
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	44 527	1 660
	Tvättstuga	4 280	0
	Entré/trapphus	4 730	0
	Lås	31 896	18 792
	VVS	1 612	833
	Ventilation	15 936	56 433
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 439
	Bredband	0	6 419
	Hiss	8 904	42 521
	Garage/parkering	36 779	1 875
	Vattenskada	0	2 128
		148 664	133 100
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	31 250
	Värmeanläggning	211 909	0
	Elinstallationer	0	132 789
	Hiss	0	386 200
		211 909	550 239
	Taxebundna kostnader		
	El	459 840	482 836
	Värme	608 245	595 830
	Vatten	176 984	163 262
	Sophämtning/renhållning	129 900	132 184
		1 374 969	1 374 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 776	44 450
	Samfällighetsavgift	301 226	319 036
	Kabel-TV	71 073	69 501
	Bredband	86 940	89 155
		506 015	522 142
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 883	117 023
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 562 348	2 948 497

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 638	2 451
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Inkassering avgift/hyra	3 163	2 550
	Hyresförluster	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	20 563	10 938
	Föreningskostnader	19 526	19 459
	Styrelseomkostnader	6 568	7 819
	Förvaltningsarvode	130 816	126 820
	Administration	4 827	2 172
	Konsultarvode	75 625	12 097
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
		276 072	195 426
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 000	79 000
	Sociala kostnader	18 032	20 303
		97 032	99 303
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	408 810	408 810
		408 810	408 810

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 121 125	167 121 125
	Utgående anskaffningsvärde	167 121 125	167 121 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 312 154	-4 903 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 810	-408 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 720 964	-5 312 154
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 400 161	161 808 971
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 500 000	30 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 287 000	84 477 000
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	36 000 000
		150 287 000	120 477 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	118 000 000
	Lokaler	3 287 000	2 477 000
		150 287 000	120 477 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	129 923	0
		129 923	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	544	24 202
	Klientmedel hos SBC	2 147 187	2 107 784
		2 147 731	2 131 986
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vidarefakturerad el- och värmekostnad till samfälligheten Spolen	62 965	56 406
		62 965	56 406

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 705 468	2 584 991
	Reservering enligt stadgar	503 878	120 477
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 209 346	2 705 468

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea		0	13 138 000	
	Nordea		0	14 150 000	
	Nordea		0	13 900 000	
	Nordea		0	14 900 000	
	SEB	0,800 %	14 650 000	0	2021-07-28
	SEB	0,800 %	13 937 500	0	2021-07-28
	SEB	0,800 %	13 650 000	0	2021-08-28
	SEB	0,800 %	12 925 500	0	2021-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		55 163 000	56 088 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-740 000	-14 440 000	
			54 423 000	41 648 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 463 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	17 162	43 709
	Avgifter och hyror	378 511	313 562
		395 673	357 271

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Solpaneler ska installeras på taket.

3 stycken nya laddstolpar till elbilar ska installeras i garaget. Sammanlagt har föreningen då 6 laddplatser.

Porttelefonerna ska bytas ut.

Styrelsens underskrifter

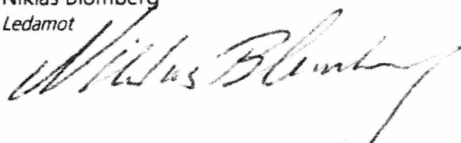
UPPSALA den 27 / 3 2020

Sara Tägtström
Ordförande

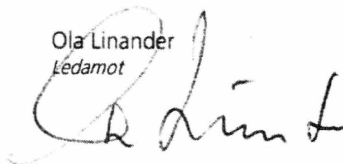


Tage Wahlbeck
Kassör

Niklas Blomberg
Ledamot



Ola Linander
Ledamot



Bengt-Erik Sedin
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



Patrik Spets
Auktoriserad revisor



Lars Simonsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morgonglans
Org.nr. 769609-3793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonglans för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morgonglans för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

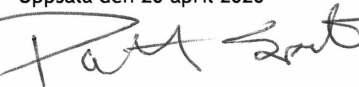
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Uppsala den 20 april 2020



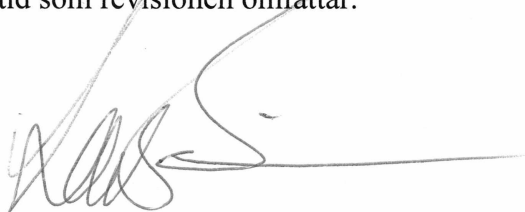
Patrik Spets

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Jag Lars Simonsson, är av Brf Morgonglans vald internrevisor. Jag har granskat styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Lars Simonsson', with a long horizontal stroke extending to the right.

2020-04-12

Lars Simonsson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE