



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morgonglans



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Bengt-Erik Sedin	Sekreterare
Tage Wahlbeck	Kassör
Niklas Blomberg	Ledamot
Ola Linander	Ledamot
Joakim af Sandeberg	Suppleant
Géraldine Giraud	Suppleant
Yngve Karlsson	Suppleant
Robert Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Blomberg, Géraldine Giraud, Yngve Karlsson, Robert Larsson, Bengt-Erik Sedin och Tage Wahlbeck.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Spets

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Oskar Hallander

Klas Lenberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19.

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.

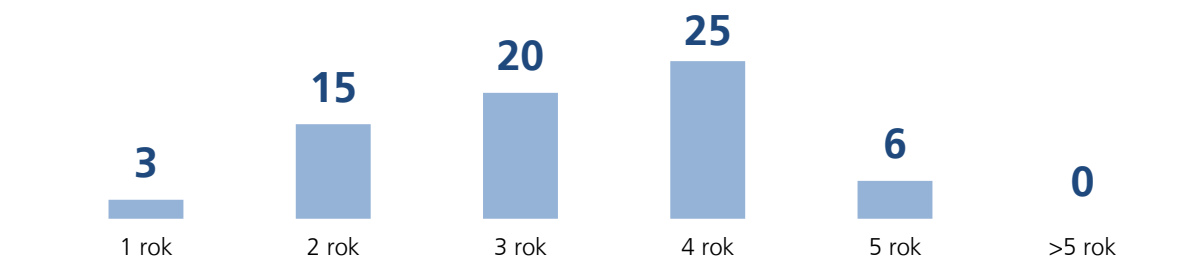
Värdeåret är 2005.

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 i uppgång 57J.
Renovering av hiss	2018	
Energideklaration	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Stamspolning	2017	Spolning av köks- och badrumsstammar. Fastighetens träpaneler och rostskyddsmålning på balkonger.
Målning av fastigheten	2015	
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.

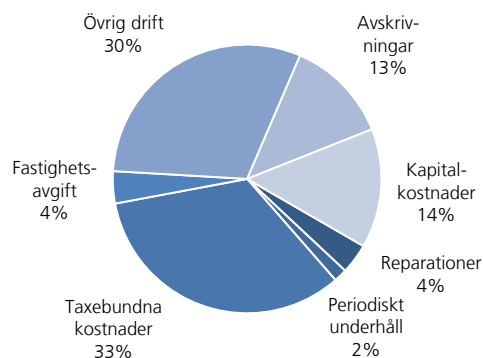
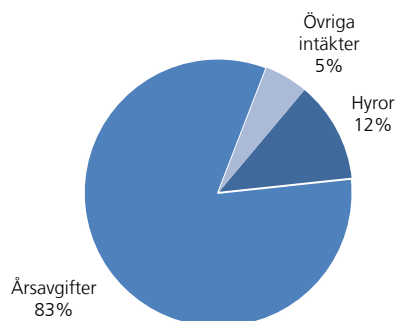
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	ComHem
Förvaltning och service av lås- och nyckelsystemet	CERTEGO
Avfall och återvinning	Returpappercentralen i Uppsala HB
Vatten och Avlopp	Uppsala Vatten
Fjärrvärme och elnät	Vattenfall
Elförbrukning	Telge Energi
Besiktning hiss	Hissbesiktning i Sverige AB
Servicavtal hiss	Upplands Hiss AB (byte 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	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 147 247	2 107 784
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 183 000	4 379 070
Finansiella intäkter	38	75
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 513
Ökning av kortfristiga skulder	86 158	71 119
	4 269 197	4 467 777
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 459 929	2 935 453
Finansiella kostnader	482 183	437 939
Ökning av materiella anläggningstillgångar	421 661	129 923
Ökning av kortfristiga fordringar	150 152	0
Minskning av långfristiga skulder	740 000	925 000
	4 253 925	4 428 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 162 518	2 147 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	15 272	39 462

*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 1 429 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

Solpaneler har installerats på taket.

Tre nya laddplatser för elbilar installerats i garaget (totalt har föreningen nu 6 laddplatser).

Väggfasta fällbara stolar har monterats i entréerna.

Låskolvar har bytts ut i dörrarna till garaget.

Dörrkarmarna till entrédörr vid tvättstugan har förstärkts.

Skyddslister har installerats på vägghörn i trappuppgångarna.

Hållare för matavfallspåsar har monterats i soprummet.

Nya dörrstopp har monterats på entrédörrarna.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	559	557	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 775	8 894	9 044	9 163
Elkostnad/m ² totalyta	24	60	63	54
Värmekostnad/m ² totalyta	75	79	78	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	57	82	86
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	823	597	64	1 300
Nettoomsättning (tkr)	4 138	4 371	4 339	4 837

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	3 713 224	503 878	0	3 209 346
S:a bundet eget kapital	104 528 224	503 878	0	104 024 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 447 937	-503 878	596 943	3 354 871
Årets resultat	822 923	822 923	-596 943	596 943
S:a fritt eget kapital	4 270 860	319 045	0	3 951 815
S:a eget kapital	108 799 084	822 923	0	107 976 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	822 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 951 815
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 878
summa balanserat resultat	4 270 860

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 270 860
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 138 005	4 370 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 995	8 517
Summa rörelseintäkter		4 183 000	4 379 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 157 567	-2 562 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 406	-276 072
Personalkostnader	Not 6	-97 956	-97 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 003	-408 810
Summa rörelsekostnader		-2 877 932	-3 344 263
RÖRELSERESULTAT		1 305 068	1 034 807
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 183	-437 939
Summa finansiella poster		-482 145	-437 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		822 923	596 943
ÅRETS RESULTAT		822 923	596 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	161 533 742	161 400 161
Pågående byggnation	Not 9	0	129 923
Summa materiella anläggningstillgångar		161 533 742	161 530 084
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 533 742	161 530 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 314 519	2 147 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 600	62 965
Summa kortfristiga fordringar		2 376 359	2 210 876
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	60
Summa kassa och bank		0	60
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 376 359	2 210 936
SUMMA TILLGÅNGAR		163 910 101	163 741 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 815 000	100 815 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 713 224	3 209 346
Summa bundet eget kapital		104 528 224	104 024 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 447 937	3 354 871
Årets resultat		822 923	596 943
Summa fritt eget kapital		4 270 860	3 951 815
SUMMA EGET KAPITAL		108 799 084	107 976 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	54 423 000
Summa långfristiga skulder		0	54 423 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 423 000	740 000
Leverantörsskulder		224 298	147 017
Skatteskulder		15 830	11 415
Övriga skulder		46 181	47 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	401 709	395 673
Summa kortfristiga skulder		55 111 018	1 341 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 910 101	163 741 020

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	333 år	333 år
Solceller	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 453 636	3 467 157
Hyror garage moms	14 000	18 000
Hyror parkering	0	-500
Hyror garage	378 833	377 600
Hyror förråd	117 450	119 700
Elintäkter	-94 848	361 609
Elintäkter moms	223 850	0
Elintäkter laddstolpe	6 244	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 883	0
Värmeintäkter	32 580	22 026
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	4 961
Öresutjämning	12	0
	4 138 005	4 370 553

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elintäkterna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	42 950	0
Övriga intäkter	2 045	8 517
	44 995	8 517

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 964	15 952
	Städning entreprenad	111 609	109 323
	Städning enligt beställning	11 700	0
	Hissbesiktning	4 625	4 500
	Myndighetstillsyn	2 875	25 108
	Gemensamma utrymmen	2 219	0
	Garage/parkering	988	2 375
	Sophantering	6 986	0
	Gård	2 932	1 879
	Serviceavtal	32 793	32 214
	Förbrukningsmateriel	2 021	1 557
		190 711	192 908
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	39 684	44 527
	Tvättstuga	10 209	4 280
	Entré/trapphus	8 188	4 730
	Lås	16 786	31 896
	VVS	0	1 612
	Värmeanläggning/undercentral	163	0
	Ventilation	4 965	15 936
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 129	0
	Hiss	35 007	8 904
	Garage/parkering	0	36 779
		120 131	148 664
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	211 909
	Garage/parkering	56 000	0
		56 000	211 909
	Taxebundna kostnader		
	El	183 347	459 840
	Värme	571 550	608 245
	Vatten	223 950	176 984
	Sophämtning/renhållning	145 435	129 900
		1 124 282	1 374 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 599	46 776
	Samfällighetsavgift	325 315	301 226
	Kabel-TV	72 618	71 073
	Bredband	87 440	86 940
		534 972	506 015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 471	127 883
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 157 567	2 562 348

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elkostnaderna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 901	3 638
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Inkassering avgift/hyra	900	3 163
	Revisionsarvode extern revisor	21 406	20 563
	Föreningskostnader	938	19 526
	Styrelseomkostnader	387	6 568
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	132 848	130 816
	Administration	2 316	4 827
	Korttidsinventarier	10 350	0
	Konsultarvode	17 625	75 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		204 406	276 072

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 500	79 000
	Sociala kostnader	18 456	18 032
		97 956	97 032

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	408 810	408 810
	Förbättringar	9 193	0
		418 003	408 810

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 121 125	167 121 125
	Nyanskaffningar	551 584	0
	Utgående anskaffningsvärde	167 672 709	167 121 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 720 964	-5 312 154
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 003	-408 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 138 967	-5 720 964
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 533 742	161 400 161
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 500 000	30 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 287 000	97 287 000
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
		150 287 000	150 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	3 287 000	3 287 000
		150 287 000	150 287 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	129 923
		0	129 923
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 889	544
	Momsavräkning	6 531	0
	Klientmedel hos SBC	2 162 518	2 147 187
	Fordringar	137 896	0
	Fordringar kreditfakturor	2 685	0
		2 314 519	2 147 731
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vidarefakturerad el- och värmekostnad till samfälligheten Spolen	61 600	62 965
		61 600	62 965

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 209 346	2 705 468
	Reservering enligt stadgar	503 878	503 878
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 713 224	3 209 346

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,700 %	14 450 000	14 650 000	2021-07-28
	SEB	0,680 %	13 767 500	13 937 500	2021-07-28
	SEB	0,680 %	13 450 000	13 650 000	2021-08-28
	SEB	0,680 %	12 755 500	12 925 500	2021-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		54 423 000	55 163 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 423 000	-740 000	
			0	54 423 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 723 000 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	16 448	17 162
	Avgifter och hyror	385 261	378 511
		401 709	395 673

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Tvättning av fasad och balkonger kommer att ske under våren.
	Installation av nya kodlås till entrédörrar.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

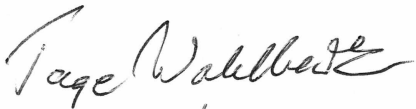
Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 21 / 3 2021

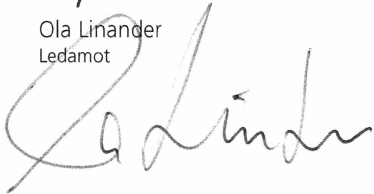
Sara Tägtström
Ordförande



Tage Wahlbeck
Kassör



Ola Linander
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021

Bengt-Erik Sedin
Sekreterare



Niklas Blomberg
Ledamot



Patrik Spets
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Morgonglans för år 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Morgonglans för år 2020 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 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 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den 23 mars 2021



Patrik Spets

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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