

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Morgonglans



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morgonglans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2014 och 2018.
- 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 att läsa om 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 2010-06-09 hos Bolagsverket.

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

|                         |           |                       |
|-------------------------|-----------|-----------------------|
| Niklas Sigvard Blomberg | Ledamot   |                       |
| Ola Linander            | Ledamot   |                       |
| Lena Nyvall             | Ledamot   |                       |
| Oskar Sparrman          | Ledamot   |                       |
| Sara Tägtström          | Ledamot   | Ordförande            |
| Emelie Arvidsson        | Suppleant | Avgick i augusti 2016 |
| Géraldine Giraud        | Suppleant |                       |
| Klas Lenberg            | Suppleant |                       |
| Tage Wahlbeck           | Suppleant |                       |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oskar Sparrman, Sara Tägtström och Tage Wahlbeck.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tomas Jonasson  
Lars Simonsson  
Sebastian Chung

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Borev revisionsbyrå AB  
Avgått

#### Valberedning

Kristiina Hongisto  
David Kågedal  
Eva Åsing Johansson

Sammanställande

Avgått

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte    |
|----------------------|---------|---------|
| Kungsängen 23:3      | 2005    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

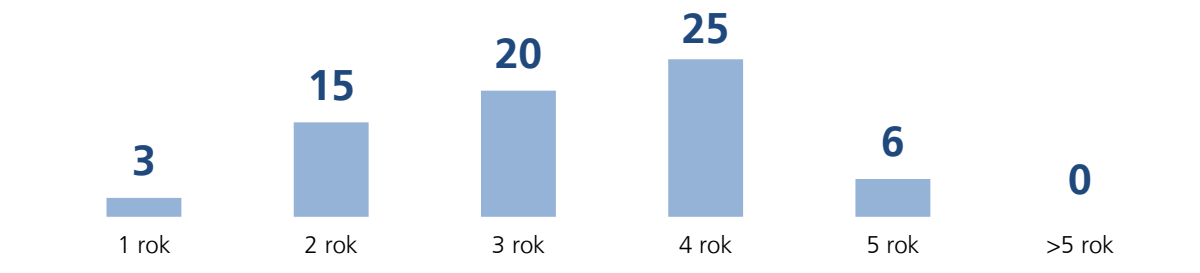
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 652 m<sup>2</sup>, varav 6 202 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 450 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| <b>Gemensamhetsutrymmen</b> | <b>Kommentar</b>                                                                                                     |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 elektroniskrot.                   |
| Övrigt                      | För övrigt finns rum för barnvagnar, cyklar och däckförvaring.                                                       |

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>                 | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                           |
|-----------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| Målning av fastigheten                  | 2015      | Fastighetens träpaneler och rostskyddsmålning på balkonger |
| <b>Planerat underhåll</b>               | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                           |
| Utbyte tvättmaskiner och torktumlare    | 2017      | En uppdatering av maskiner görs vid behov.                 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2018      |                                                            |

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                                       | <b>Leverantör</b>                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 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, fr.o.m. maj 2016    |
| Vatten och Avlopp                                  | Uppsala Vatten                                         |
| Fjärrvärme och elnät                               | Vattenfall                                             |
| Elförbrukning                                      | Telge Energi                                           |
| Bredband, fiber                                    | Alltele                                                |
| Besiktning hiss                                    | Hissbesiktning i Sverige AB                            |
| Serviceavtal hiss                                  | Uppsala Hiss AB                                        |
| Fastighetsskötsel                                  | Upplands Fastighetsservice                             |
| Lokalvård                                          | Ekeby Städ                                             |
| Avfall och återvinning                             | Samtek AB, t.o.m. april 2016                           |
| Teknisk förvaltning                                | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, fr.o.m. januari 2017 |



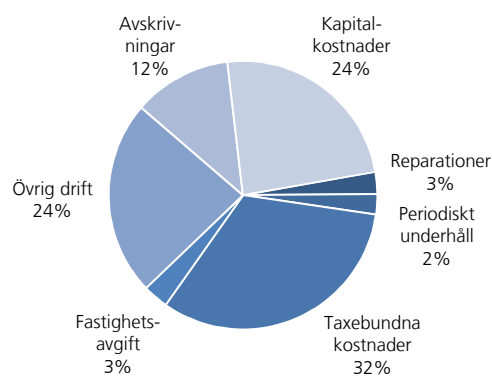
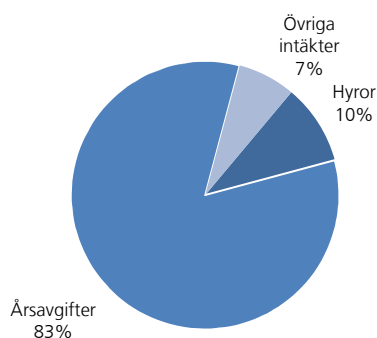
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-10-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016             | 2015             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 005 448</b> | <b>950 427</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 4 518 371        | 4 630 267        |
| Finansiella intäkter                     | 204              | 481              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 185 982          | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                | 10 000           |
|                                          | <b>4 704 557</b> | <b>4 640 748</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 399 681        | 3 094 807        |
| Finansiella kostnader                    | 901 921          | 1 189 987        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 34 933           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 690 000          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 4 552            | 266 000          |
|                                          | <b>3 996 153</b> | <b>4 585 727</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 713 852</b> | <b>1 005 448</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>708 404</b>   | <b>55 021</b>    |

\*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 1 268 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

Ventilationsfilter utdelade för byte av lägenhetsinnehavare.

Utdelning av sparstrålsamlare (kök och handfat) till alla lägenhetsinnehavare för att minska föreningens vatten- och värmekostnader samt värna miljön.

Fem nya förråd för uthyrning till lägenhetsinnehavare har iordningställts.

MC-plats i garaget för uthyrning har iordningställts.

Hysesmodellen för garage och förråd har justerats så att priset blir mer rättvist utifrån storlek och tillgänglighet.

En kontroll av fastighetens rökluckor i trappuppgångarna har genomförts av Upplands Brandservice och anmärkningarna har åtgärdats.

Upphandling av teknisk förvaltning har genomförts.

Slutbesiktning av målningen av fastigheten (träpaneler och rostskyddsmålning på balkonger) som inleddes 2015.

Ett projekt pågår på uppdrag av årsmötet som undersöker möjligheterna att ordna laddplatser till elbilar i garaget.

En ny fastighetsförsäkring har tecknats med Länsförsäkringar, som innebar nästan en halvering av årspremien.

Tillsammans med brf Spelemannen och brf Bergakungen i samfällighetsföreningen Spolen 3-10 har plattläggningen kring entréerna justerats för att åtgärda sättningar i marken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 607   | 598   | 590   | 600   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 282 | 9 393 | 9 392 | 9 656 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 53    | 52    | 50    | 60    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 72    | 72    | 61    | 70    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 19    | 21    | 23    | 21    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 118   | 156   | 190   | 242   |
| Soliditet (%)                            | 65    | 64    | 64    | 63    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 773   | -98   | 131   | 134   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 510 | 4 449 | 4 334 | 4 684 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 202 m<sup>2</sup> bostäder och 1 450 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 100 815 000                | 0                        | 0                                                                      | 100 815 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 2 464 514                  | 120 477                  | -781 863                                                               | 3 125 900                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>103 279 514</b>         | <b>120 477</b>           | <b>-781 863</b>                                                        | <b>103 940 900</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 1 962 867                  | -120 477                 | 683 894                                                                | 1 399 450                  |
| Årets resultat                 | 773 051                    | 773 051                  | 97 969                                                                 | -97 969                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>2 735 918</b>           | <b>652 574</b>           | <b>781 863</b>                                                         | <b>1 301 481</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>106 015 432</b>         | <b>773 051</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>105 242 381</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 773 051          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 083 344        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -120 477         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>2 735 918</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>2 735 918</b> |
|----------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 509 682         | 4 448 980         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 8 689             | 181 287           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 518 371</b>  | <b>4 630 267</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 153 367        | -2 829 232        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -154 444          | -178 510          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -91 870           | -87 065           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -443 923          | -443 922          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 843 603</b> | <b>-3 538 729</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 674 768</b>  | <b>1 091 537</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 204               | 481               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -901 921          | -1 189 987        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-901 717</b>   | <b>-1 189 506</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>773 051</b>    | <b>-97 969</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>773 051</b>    | <b>-97 969</b>    |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                    |                    |
| Byggnader och mark Not 8                      | 162 626 591        | 163 070 514        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>162 626 591</b> | <b>163 070 514</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>162 626 591</b> | <b>163 070 514</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 360                | 180                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 720 551          | 1 198 309          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 720 911</b>   | <b>1 198 489</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 720 911</b>   | <b>1 198 489</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>164 347 502</b> | <b>164 269 003</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 100 815 000        | 100 815 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10 | 2 464 514          | 3 125 900          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>103 279 514</b> | <b>103 940 900</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | 1 962 867          | 1 399 450          |
| Årets resultat                                 |        | 773 051            | -97 969            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>2 735 918</b>   | <b>1 301 481</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>106 015 432</b> | <b>105 242 381</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11 | 56 828 000         | 57 718 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>56 828 000</b>  | <b>57 718 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11 | 740 000            | 540 000            |
| Leverantörsskulder                             |        | 149 410            | 141 392            |
| Skatteskulder                                  |        | 28 068             | 0                  |
| Övriga skulder                                 |        | 48 592             | 10 621             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14 | 538 000            | 616 609            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>1 504 070</b>   | <b>1 308 622</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>164 347 502</b> | <b>164 269 003</b> |

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 | 2016   | 2015   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 333 år | 333 år |
| Bredband      | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2016             | 2015             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 3 766 402        | 3 711 552        |
| Hyror parkering moms | 9 750            | 7 800            |
| Hyror parkering      | 346 600          | 343 950          |
| Hyror garage         | 0                | 5 850            |
| Hyror förråd         | 81 000           | 71 400           |
| Elintäkter           | 305 854          | 308 398          |
| Öresutjämning        | 76               | 30               |
|                      | <b>4 509 682</b> | <b>4 448 980</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2016         | 2015           |
|-----------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter | 8 689        | 181 287        |
|                 | <b>8 689</b> | <b>181 287</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 12 114           | 140 721          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 5 516            | 3 705            |
|              | Städning entreprenad                   | 95 492           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 4 125            | 4 000            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 3 500            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 869              | 5 161            |
|              | Garage                                 | 125              | 1 245            |
|              | Sophantering                           | 6 153            | 0                |
|              | Gård                                   | 1 570            | 1 400            |
|              | Serviceavtal                           | 20 359           | 19 401           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 12 594           | 7 284            |
|              |                                        | <b>158 916</b>   | <b>186 416</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 9 750            |
|              | Källare                                | 0                | 1 715            |
|              | Entré/trapphus                         | 29 391           | 0                |
|              | Lås                                    | 11 936           | 7 185            |
|              | VVS                                    | 25 534           | 12 309           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 2 395            |
|              | Ventilation                            | 1 725            | 9 406            |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 1 715            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 3 315            | 0                |
|              | Hiss                                   | 17 041           | 36 204           |
|              | Garage/parkering                       | 3 271            | 0                |
|              | Vattenskada                            | 4 333            | 3 867            |
|              |                                        | <b>96 546</b>    | <b>84 546</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 60 300           | 0                |
|              | Källare                                | 0                | 16 000           |
|              | VVS                                    | 15 288           | 0                |
|              | Ventilation                            | 18 969           | 48 363           |
|              | Fasad                                  | 0                | 717 500          |
|              |                                        | <b>94 557</b>    | <b>781 863</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 405 887          | 396 779          |
|              | Värme                                  | 549 986          | 547 356          |
|              | Vatten                                 | 145 046          | 159 429          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 112 485          | 92 505           |
|              |                                        | <b>1 213 404</b> | <b>1 196 069</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 53 964           | 103 886          |
|              | Samfällighetsavgift                    | 265 036          | 265 036          |
|              | Kabel-TV                               | 67 170           | 65 717           |
|              | Bredband                               | 91 512           | 77 620           |
|              |                                        | <b>477 682</b>   | <b>512 259</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>112 262</b>   | <b>68 079</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 153 367</b> | <b>2 829 232</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 5 514          | 2 400          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 3 506          | 3 520          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 4 775          | 2 825          |
|              | Övriga förluster                | 0              | 46 367         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 10 000         | 9 688          |
|              | Föreningskostnader              | 17 788         | 8 311          |
|              | Styrelseomkostnader             | 1 904          | 4 489          |
|              | Förvaltningsarvode              | 86 773         | 72 864         |
|              | Administration                  | 4 446          | 4 157          |
|              | Konsultarvode                   | 13 568         | 17 719         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 170          | 6 170          |
|              |                                 | <b>154 444</b> | <b>178 510</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 73 000        | 69 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 18 870        | 18 065        |
|              |                                          | <b>91 870</b> | <b>87 065</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 408 810        | 408 810        |
|              | Förbättringar        | 35 113         | 35 112         |
|              |                      | <b>443 923</b> | <b>443 922</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | 167 121 125        | 167 121 125        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>167 121 125</b> | <b>167 121 125</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | -4 050 611         | -3 606 689         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -443 923           | -443 922           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 494 534</b>  | <b>-4 050 611</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>162 626 591</b> | <b>163 070 514</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 30 500 000         | 30 500 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 84 477 000         | 93 523 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 36 000 000         | 29 000 000         |
|               |                                               | <b>120 477 000</b> | <b>122 523 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|               | Bostäder                                      | 118 000 000        | 120 000 000        |
|               | Lokaler                                       | 2 477 000          | 2 523 000          |
|               |                                               | <b>120 477 000</b> | <b>122 523 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                   | 546                | 409                |
|               | Skattefordran                                 | 0                  | 16 115             |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 1 713 852          | 1 005 448          |
|               | Fordringar                                    | 6 153              | 176 337            |
|               |                                               | <b>1 720 551</b>   | <b>1 198 309</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                              | 3 125 900          | 3 203 940          |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 120 477            | 122 523            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | -781 863           | -200 563           |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>2 464 514</b>   | <b>3 125 900</b>   |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea                                         | 0,233 %                         | 14 300 000                   | 14 450 000                   | 2017-03-22                       |
| Nordea                                         | 3,250 %                         | 13 478 000                   | 13 648 000                   | 2018-10-17                       |
| Nordea                                         | 0,390 %                         | 14 490 000                   | 14 660 000                   | 2017-01-19                       |
| Nordea                                         | 0,390 %                         | 15 300 000                   | 15 500 000                   | 2017-01-21                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>57 568 000</b>            | <b>58 258 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -740 000                     | -540 000                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>56 828 000</b>            | <b>57 718 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 868 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 66 585 000        | 66 585 000        |

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En spolning av samtliga stammar och avlopp kommer att ske under våren.

Under året kommer en omläggning av 3 av föreningens lån att ske.

En extrastämma planeras att hållas i februari för att uppdatera stadgarna med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.



**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

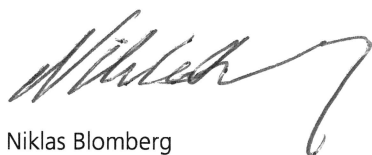
|                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden                         | 0              | 54 000         |
| Sociala avgifter                | 0              | 16 967         |
| Ränta                           | 116 090        | 191 653        |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 421 910        | 353 989        |
|                                 | <b>538 000</b> | <b>616 609</b> |

---

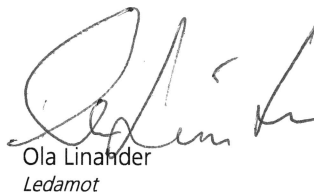
## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 3 / 4 2017



Niklas Blomberg  
Ledamot



Ola Linander  
Ledamot



Lena Nyvall  
Ledamot



Oskar Sparrman  
Ledamot



Sara Tägtström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2017



Tomas Jonasson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morgonglans, org.nr. 769609-3793

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morgonglans för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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*

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Morgonglans, för år 2016 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 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 någon väsentligt avseende:

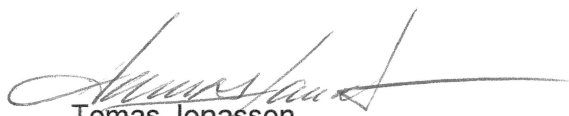
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 7 april 2017

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor