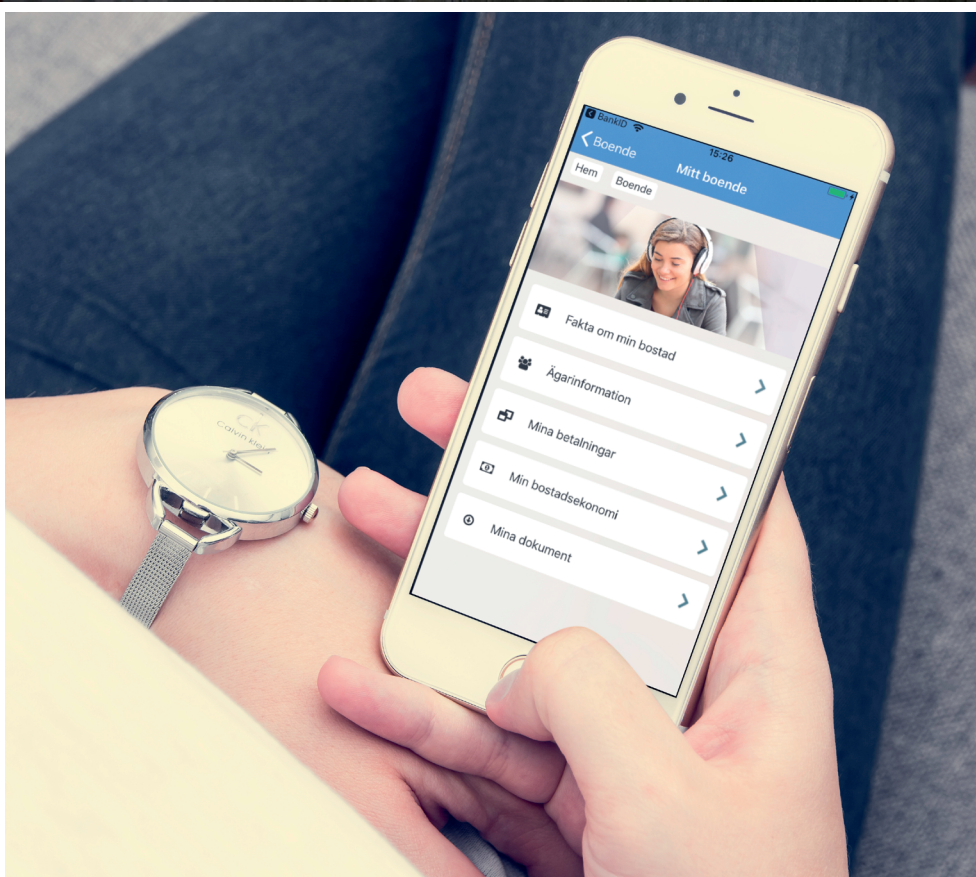






# Varsågod!

## 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](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://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.

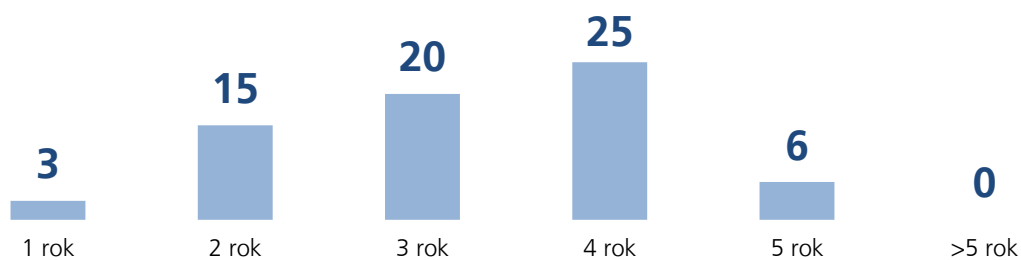
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 652 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:





| 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.

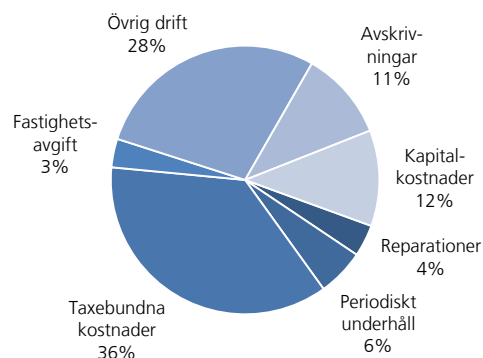
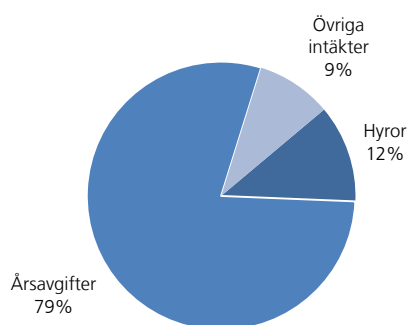
| Avtal                                              | Leverantör                                              |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum                        |
| 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 (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                   | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 107 784</b> | <b>2 553 936</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 379 070        | 4 345 092        |
| Finansiella intäkter                       | 75               | 29               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 17 513           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 71 119           | 0                |
|                                            | <b>4 467 777</b> | <b>4 345 121</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| 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          |
|                                            | <b>4 428 315</b> | <b>4 791 273</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 147 247</b> | <b>2 107 784</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>39 462</b>    | <b>-446 152</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 1 377 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 559   | 557   | 621   | 607   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 894 | 9 044 | 9 163 | 9 282 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 60    | 63    | 54    | 53    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 79    | 78    | 73    | 72    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 23    | 21    | 18    | 19    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 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       | 3 209 346                  | 503 878                  | 0                                                                      | 2 705 468                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>104 024 346</b>         | <b>503 878</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>103 520 468</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 3 354 871                  | -503 878                 | 63 986                                                                 | 3 794 763                  |
| Årets resultat                 | 596 943                    | 596 943                  | -63 986                                                                | 63 986                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>3 951 815</b>           | <b>93 065</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>3 858 749</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>107 976 161</b>         | <b>596 943</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>107 379 217</b>         |



## 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         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>3 951 815</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>3 951 815</b> |
|----------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 370 553         | 4 338 858         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 8 517             | 6 234             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 379 070</b>  | <b>4 345 092</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 344 263</b> | <b>-3 652 036</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 034 807</b>  | <b>693 056</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 75                | 29                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -437 939          | -629 099          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-437 864</b>   | <b>-629 070</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>596 943</b>    | <b>63 986</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>596 943</b>    | <b>63 986</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 161 400 161        | 161 808 971        |
| Pågående byggnation                           | Not 9  | 129 923            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>161 530 084</b> | <b>161 808 971</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>161 530 084</b> | <b>161 808 971</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| 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             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 210 876</b>   | <b>2 188 986</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 60                 | 0                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>60</b>          | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 210 936</b>   | <b>2 188 986</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>163 741 020</b> | <b>163 997 957</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 100 815 000        | 100 815 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 3 209 346          | 2 705 468          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>104 024 346</b> | <b>103 520 468</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | 3 354 871          | 3 794 763          |
| Årets resultat                                 |           | 596 943            | 63 986             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>3 951 815</b>   | <b>3 858 749</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>107 976 161</b> | <b>107 379 217</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 54 423 000         | 41 648 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>54 423 000</b>  | <b>41 648 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 341 859</b>   | <b>14 970 740</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>163 741 020</b> | <b>163 997 957</b> |



## 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               |
|                            | <b>4 370 553</b> | <b>4 338 858</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019         | 2018         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 8 517        | 6 234        |
|                 | <b>8 517</b> | <b>6 234</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | 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           |
|              |                                        | <b>192 908</b>   | <b>251 882</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | 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            |
|              |                                        | <b>148 664</b>   | <b>133 100</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Lås                                    | 0                | 31 250           |
|              | Värmeanläggning                        | 211 909          | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 132 789          |
|              | Hiss                                   | 0                | 386 200          |
|              |                                        | <b>211 909</b>   | <b>550 239</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 459 840          | 482 836          |
|              | Värme                                  | 608 245          | 595 830          |
|              | Vatten                                 | 176 984          | 163 262          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 129 900          | 132 184          |
|              |                                        | <b>1 374 969</b> | <b>1 374 112</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 46 776           | 44 450           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 301 226          | 319 036          |
|              | Kabel-TV                               | 71 073           | 69 501           |
|              | Bredband                               | 86 940           | 89 155           |
|              |                                        | <b>506 015</b>   | <b>522 142</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>127 883</b>   | <b>117 023</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 562 348</b> | <b>2 948 497</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 638          | 2 451          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 4 936          | 4 710          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 163          | 2 550          |
|              | Hysesförluster                  | 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          |
|              |                                 | <b>276 072</b> | <b>195 426</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 79 000        | 79 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 18 032        | 20 303        |
|              |                                          | <b>97 032</b> | <b>99 303</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 408 810        | 408 810        |
|              |                      | <b>408 810</b> | <b>408 810</b> |

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

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 209 346</b>  | <b>2 705 468</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | 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                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>55 163 000</b>            | <b>56 088 000</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -740 000                     | -14 440 000                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>54 423 000</b>            | <b>41 648 000</b>            |                                  |

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.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 66 585 000        | 66 585 000        |

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

## 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

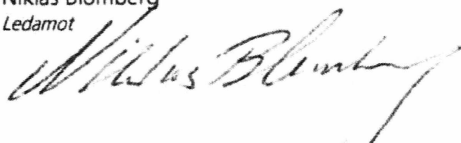
Sara Tägtström  
Ordförande



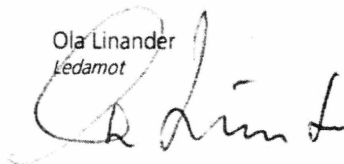
Tage Wahlbeck  
Kassör



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. Revisornas 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:

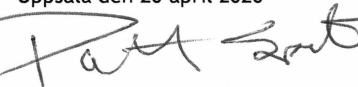
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



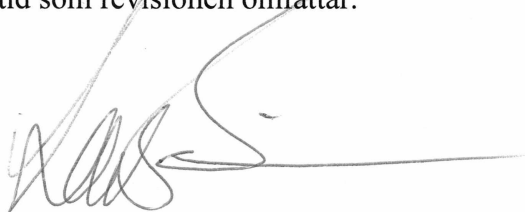
Patrik Spets

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**