



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morgonglans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

| | |
|---------------------|-------------|
| Sara Tägtström | Ordförande |
| Bengt-Erik Sedin | Sekreterare |
| Tage Wahlbeck | Kassör |
| Niklas Blomberg | Ledamot |
| Ola Linander | Ledamot |
| Joakim af Sandeberg | Suppleant |
| Géraldine Giraud | Suppleant |
| Yngve Karlsson | Suppleant |
| Robert Larsson | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Spets Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Oskar Hallander
Klas Lenberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

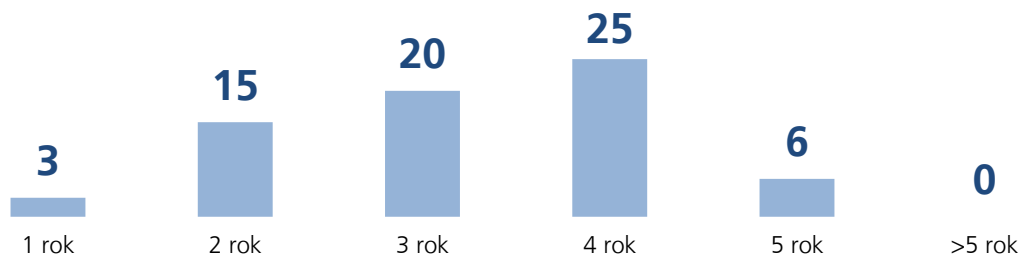
Värdeåret är 2005.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Garage

Tvättstuga

Sop- och återvinningsrum

Övrigt

Kommentar

Föreningen har sammanlagt 29 förråd för uthyrning. I garaget har föreningen 46 platser för uthyrning. Det finns även MC-platser.

En välutrustad tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp finns i markplanet till trappuppgång 57 J.

För hushållssopor, grovsopor och återvinning av glas, metall, batterier och mindre elektronikskrot.

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.

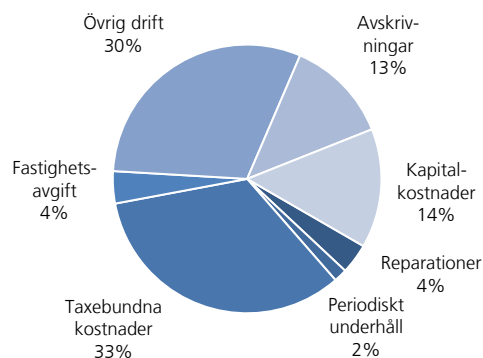
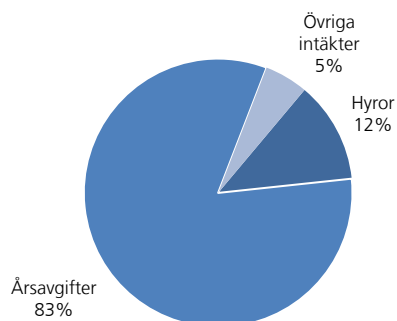
| Avtal | Leverantör |
|--|---|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kabel TV | ComHem |
| Förvaltning och service av lås- och nyckelsystemet | CERTEGO |
| Avfall och återvinning | Returpappercentralen i Uppsala HB |
| Vatten och Avlopp | Uppsala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

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 147 247 | 2 107 784 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 183 000 | 4 379 070 |
| Finansiella intäkter | 38 | 75 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 17 513 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 86 158 | 71 119 |
| | 4 269 197 | 4 467 777 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 459 929 | 2 935 453 |
| Finansiella kostnader | 482 183 | 437 939 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 421 661 | 129 923 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 150 152 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 740 000 | 925 000 |
| | 4 253 925 | 4 428 315 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 162 518 | 2 147 247 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 15 272 | 39 462 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solpaneler har installerats på taket.

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

Väggfasta fällbara stolar har monterats i entréerna.

Låskolvar har bytts ut i dörrarna till garaget.

Dörrkarmarna till entrédörr vid tvättstugan har förstärkts.

Skyddslister har installerats på vägghörn i trappuppgångarna.

Hållare för matavfallspåsar har monterats i soprummet.

Nya dörrstopp har monterats på entrédörrarna.

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

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

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

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

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 100 815 000 | 0 | 0 | 100 815 000 |
| Fond för yttre underhåll | 3 713 224 | 503 878 | 0 | 3 209 346 |
| S:a bundet eget kapital | 104 528 224 | 503 878 | 0 | 104 024 346 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 3 447 937 | -503 878 | 596 943 | 3 354 871 |
| Årets resultat | 822 923 | 822 923 | -596 943 | 596 943 |
| S:a fritt eget kapital | 4 270 860 | 319 045 | 0 | 3 951 815 |
| S:a eget kapital | 108 799 084 | 822 923 | 0 | 107 976 161 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 333 år | 333 år |
| Solceller | 10 år | |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

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

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

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 4 901 | 3 638 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 185 | 4 936 |
| | Inkassering avgift/hyra | 900 | 3 163 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 21 406 | 20 563 |
| | Föreningskostnader | 938 | 19 526 |
| | Styrelseomkostnader | 387 | 6 568 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 000 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 132 848 | 130 816 |
| | Administration | 2 316 | 4 827 |
| | Korttidsinventarier | 10 350 | 0 |
| | Konsultarvode | 17 625 | 75 625 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 550 | 6 410 |
| | | 204 406 | 276 072 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 79 500 | 79 000 |
| | Sociala kostnader | 18 456 | 18 032 |
| | | 97 956 | 97 032 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 408 810 | 408 810 |
| | Förbättringar | 9 193 | 0 |
| | | 418 003 | 408 810 |

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

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

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 723 000 kr.

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

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 66 585 000 | 66 585 000 |

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

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

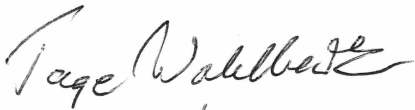
Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 21 / 3 2021

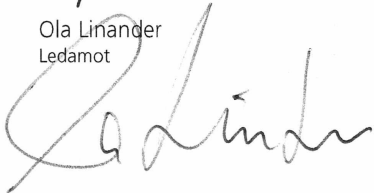
Sara Tägtström
Ordförande



Tage Wahlbeck
Kassör



Ola Linander
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021



Bengt-Erik Sedin
Sekreterare

Niklas Blomberg
Ledamot



Patrik Spets
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Morgonglans för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Morgonglans för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 mars 2021



Patrik Spets

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se