



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Morgonglans





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](https://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morgonglans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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.

##### Styrelsen

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Sara Tägtström          | Ordförande |
| Niklas Sigvard Blomberg | Ledamot    |
| Per Ola Linander        | Ledamot    |
| Bengt-Erik Sedin        | Ledamot    |
| Tage Peter Wahlbeck     | Ledamot    |

|                     |           |                   |
|---------------------|-----------|-------------------|
| Joakim af Sandeberg | Suppleant |                   |
| Geraldine Giraud    | Suppleant | Avgick under året |
| Yngve Karlsson      | Suppleant |                   |

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

Joakim af Sandeberg, Niklas Sigvard Blomberg, Geraldine Giraud, Yngve Karlsson, Per Ola Linander, Bengt-Erik Sedin, Sara Tägtström och Tage Peter Wahlbeck.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Patrik Spets

Ordinarie Extern

BDO

**Valberedning**

Oskar Hallander

Klas Lenberg

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04.

**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.

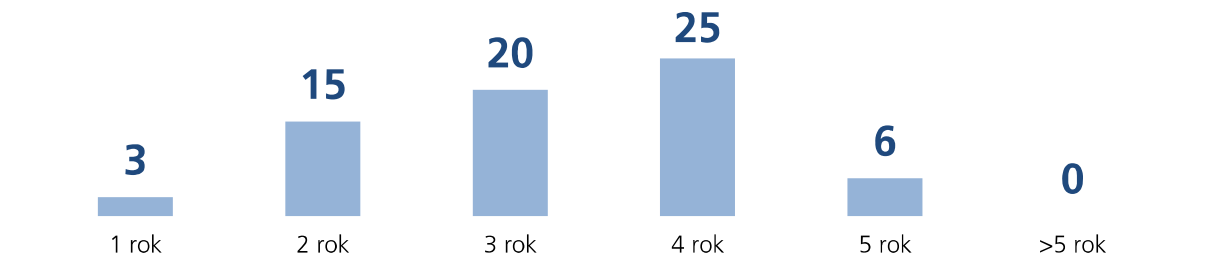
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 652 m<sup>2</sup>, varav 6 202 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 450 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

| 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                                                                  |
|-----------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|
| Stamspolning                                        | 2021 | Spolning av köks- och badrumsstammar.                                      |
| Fasadtvätt                                          | 2021 | Fasadtvätt med borttagning av alger och impregnering med algdödande medel. |
| Tätning och målning i garaget                       | 2021 | Gjutning av hålkärl i garaget och målning.                                 |
| Tvättstugan                                         | 2019 | Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut.                      |
| Energideklaration                                   | 2018 |                                                                            |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)             | 2018 |                                                                            |
| Renovering av hiss                                  | 2018 | Renovering av hiss i uppgång 57J.                                          |
| 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       |
| Serviceavtal hiss                                  | Upplands Hiss AB                  |
| Fastighetsskötsel                                  | Upplands Fastighetsservice        |
| Lokalvård                                          | Ekeby Städ                        |
| Teknisk förvaltning                                | SBC                               |
| Systematiskt brandskydd (SBA)                      | Brandsäkra                        |
| Underhåll maskinpark i tvättstugan                 | Upplands Tvätt och Kylservice AB  |
| Bredband, fiber                                    | Bredband2                         |



## Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

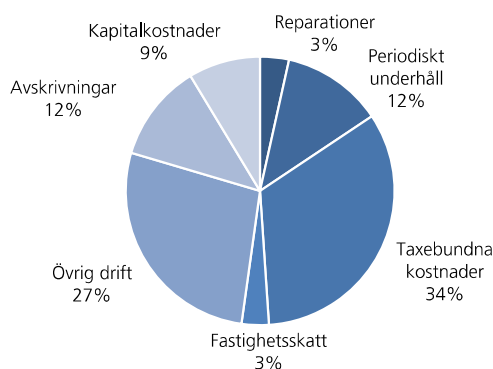
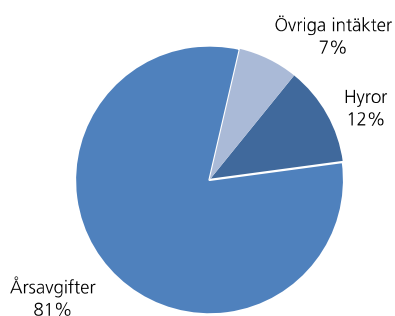
## Föreningens ekonomi

Föreningen är välskött med god ekonomi. Styrelsen arbetar aktivt med att hålla ned kostnader för fastigheten samtidigt som den kontinuerlig underhålls och förbättras för att ge medlemmarna en god boendemiljö och bibehålla värdet. Styrelsen beslutade om en hyresfri månad januari 2022.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 162 518</b> | <b>2 147 247</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 281 912        | 4 183 000        |
| Finansiella intäkter                       | 252              | 38               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 201 791          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                | 86 158           |
|                                            | <b>4 483 956</b> | <b>4 269 197</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 3 213 366        | 2 459 929        |
| Finansiella kostnader                      | 348 111          | 482 183          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 421 661          |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 150 152          |
| Minskning av långfristiga skulder          | 740 000          | 740 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 325 718          | 0                |
|                                            | <b>4 627 196</b> | <b>4 253 925</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 019 278</b> | <b>2 162 518</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-143 240</b>  | <b>15 272</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gjutning av hålkär i garaget, spackling, målning med sickarutfärg.

Tre nya laddstolpar för elbilar har installerats. Föreningen har nu totalt 9 laddstolpar. Nya installeras årligen på efterfrågan från medlemmar.

Spolning av köks- och badrumsstammar har genomförts.

Fasadvätt med borttagning av alger och impregnering med algdödande medel.

Installation av nya kodlås med blippfunktion till alla entrédörrar påbörjades i december (klart i januari 2022).

Nya ventilationsfilter har delats ut till samtliga lägenheter.

Föreningens hemsida har omarbetats och gjorts mer användarvänlig för att underlätta informationsspridning ([www.morgonglans.se](http://www.morgonglans.se)).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 557   | 557   | 559   | 557   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 656 | 8 775 | 8 894 | 9 044 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 48    | 24    | 60    | 63    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 80    | 75    | 79    | 78    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 31    | 29    | 23    | 21    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 45    | 63    | 57    | 82    |
| Soliditet (%)                            | 67    | 66    | 66    | 65    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 257   | 823   | 597   | 64    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 237 | 4 138 | 4 371 | 4 339 |

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<br>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       | 3 863 511                  | 150 287                  | 0                                                                         | 3 713 224                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>104 678 511</b>         | <b>150 287</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>104 528 224</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| Balanserat resultat            | 4 120 573                  | -150 287                 | 822 923                                                                   | 3 447 937                  |
| Årets resultat                 | 256 719                    | 256 719                  | -822 923                                                                  | 822 923                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>4 377 292</b>           | <b>106 432</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>4 270 860</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>109 055 803</b>         | <b>256 719</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>108 799 084</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 256 719          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 4 270 860        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -150 287         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>4 377 292</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

484 842  
**4 862 134**

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 4 236 552        | 4 138 005        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 45 360           | 44 995           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>4 281 912</b> | <b>4 183 000</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -2 871 746        | -2 157 567        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -242 985          | -204 406          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -98 635           | -97 956           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -463 968          | -418 003          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-3 677 335</b> | <b>-2 877 932</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**604 578**      **1 305 068**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 252             | 38              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -348 111        | -482 183        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-347 859</b> | <b>-482 145</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**256 719**      **822 923**

## ÅRETS RESULTAT

**256 719**      **822 923**



## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

|           |          |             |             |
|-----------|----------|-------------|-------------|
| Byggnader | Not 8,13 | 161 069 774 | 161 533 742 |
|-----------|----------|-------------|-------------|

|                                               |  |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>161 069 774</b> | <b>161 533 742</b> |
|-----------------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**161 069 774**

**161 533 742**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

|                              |  |     |     |
|------------------------------|--|-----|-----|
| Avgifts- och hyresfordringar |  | 300 | 240 |
|------------------------------|--|-----|-----|

|                                        |       |           |           |
|----------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 2 031 028 | 2 314 519 |
|----------------------------------------|-------|-----------|-----------|

|                                              |        |   |        |
|----------------------------------------------|--------|---|--------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 0 | 61 600 |
|----------------------------------------------|--------|---|--------|

|                                      |  |                  |                  |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>2 031 328</b> | <b>2 376 359</b> |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**2 031 328**

**2 376 359**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**163 101 102**

**163 910 101**

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 100 815 000        | 100 815 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 863 511          | 3 713 224          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>104 678 511</b> | <b>104 528 224</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | 4 120 573          | 3 447 937          |
| Årets resultat                                 |           | 256 719            | 822 923            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>4 377 292</b>   | <b>4 270 860</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>109 055 803</b> | <b>108 799 084</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 52 943 000         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>52 943 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 740 000            | 54 423 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 126 639            | 224 298            |
| Skatteskulder                                  |           | 9 014              | 15 830             |
| Övriga skulder                                 |           | 44 410             | 46 181             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 182 236            | 401 709            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 102 299</b>   | <b>55 111 018</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>163 101 102</b> | <b>163 910 101</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2021   | 2020   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 333 år | 333 år |
| Solceller     | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 457 561        | 3 453 636        |
| Hyror garage moms          | 8 400            | 14 000           |
| Hyror garage               | 384 054          | 378 833          |
| Hyror förråd               | 123 510          | 117 450          |
| Elintäkter                 | 300              | -94 848          |
| Elintäkter moms            | 237 340          | 223 850          |
| Elintäkter laddstolpe      | 3 100            | 6 244            |
| Elintäkter laddstolpe moms | 1 943            | 3 883            |
| Elintäkter avräkning       | 11 735           | 0                |
| Värmeintäkter              | 0                | 32 580           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 599            | 2 365            |
| Öresutjämning              | 11               | 12               |
|                            | <b>4 236 552</b> | <b>4 138 005</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 375           | 0             |
|              | Extra statligt stöd           | 45 000        | 0             |
|              | Övriga erhållna bidrag        | 0             | 42 950        |
|              | Övriga intäkter               | -15           | 2 045         |
|              |                               | <b>45 360</b> | <b>44 995</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 43 042           | 11 964           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 867            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 148 556          | 111 609          |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 11 700           |
|              | Hissbesiktning                         | 4 750            | 4 625            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 2 875            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 2 219            |
|              | Garage/parkering                       | 125              | 988              |
|              | Sophantering                           | 0                | 6 986            |
|              | Gård                                   | 2 905            | 2 932            |
|              | Serviceavtal                           | 12 494           | 32 793           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 851            | 2 021            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 7 104            | 0                |
|              | Störningsjour och larm                 | 2 243            | 0                |
|              | Brandskydd                             | 21 735           | 0                |
|              |                                        | <b>247 672</b>   | <b>190 711</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 39 684           |
|              | Tvättstuga                             | 9 844            | 10 209           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 8 188            |
|              | Lås                                    | 11 268           | 16 786           |
|              | VVS                                    | 8 864            | 0                |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 163              |
|              | Ventilation                            | 31 722           | 4 965            |
|              | Elinstallationer                       | 3 725            | 0                |
|              | Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon           | 12 490           | 5 129            |
|              | Hiss                                   | 10 909           | 35 007           |
|              | Garage/parkering                       | 29 952           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 7 906            | 0                |
|              | Vattenskada                            | 7 829            | 0                |
|              |                                        | <b>134 509</b>   | <b>120 131</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | VVS                                    | 55 694           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 91 950           | 0                |
|              | Fasad                                  | 115 948          | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 221 250          | 56 000           |
|              |                                        | <b>484 842</b>   | <b>56 000</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 364 741          | 183 347          |
|              | Värme                                  | 611 120          | 571 550          |
|              | Vatten                                 | 239 485          | 223 950          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 160 980          | 145 435          |
|              |                                        | <b>1 376 326</b> | <b>1 124 282</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 50 838           | 49 599           |
|              | Självrisk                              | 15 000           | 0                |
|              | Samfällighetsavgift                    | 268 043          | 325 315          |
|              | Kabel-TV                               | 73 880           | 72 618           |
|              | Bredband                               | 87 095           | 87 440           |
|              |                                        | <b>494 856</b>   | <b>534 972</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>133 541</b>   | <b>131 471</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 871 746</b> | <b>2 157 567</b> |



| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 4 377          | 4 901          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 5 211          | 5 185          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 514            | 900            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 22 049         | 21 406         |
|              | Föreningskostnader              | 988            | 938            |
|              | Styrelseomkostnader             | 7 000          | 387            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 68             | 1 000          |
|              | Förvaltningsarvode              | 138 822        | 132 848        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 1 332          | 0              |
|              | Administration                  | 30 013         | 2 316          |
|              | Korttidsinventarier             | 2 879          | 10 350         |
|              | Konsultarvode                   | 23 123         | 17 625         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 610          | 6 550          |
|              |                                 | <b>242 985</b> | <b>204 406</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 80 500        | 79 500        |
|              | Sociala kostnader                        | 18 135        | 18 456        |
|              |                                          | <b>98 635</b> | <b>97 956</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 408 810        | 408 810        |
|              | Förbättringar        | 55 158         | 9 193          |
|              |                      | <b>463 968</b> | <b>418 003</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                                    | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                              |                    |                    |
|               | Vid årets början                                                    | 167 672 709        | 167 121 125        |
|               | Nyanskaffningar                                                     | 0                  | 551 584            |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                   | <b>167 672 709</b> | <b>167 672 709</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                       |                    |                    |
|               | Vid årets början                                                    | -6 138 967         | -5 720 964         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                                     | -463 968           | -418 003           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                             | <b>-6 602 935</b>  | <b>-6 138 967</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                          | <b>161 069 774</b> | <b>161 533 742</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med                          | 30 500 000         | 30 500 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                               |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                              | 97 287 000         | 97 287 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                                 | 53 000 000         | 53 000 000         |
|               |                                                                     | <b>150 287 000</b> | <b>150 287 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                 |                    |                    |
|               | Bostäder                                                            | 147 000 000        | 147 000 000        |
|               | Lokaler                                                             | 3 287 000          | 3 287 000          |
|               |                                                                     | <b>150 287 000</b> | <b>150 287 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                            | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                                         | 8 327              | 4 889              |
|               | Momsavräkning                                                       | 3 423              | 6 531              |
|               | Klientmedel hos SBC                                                 | 969 067            | 2 162 518          |
|               | Fordringar                                                          | 0                  | 137 896            |
|               | Fordringar kreditfakturor                                           | 0                  | 2 685              |
|               | Räntekonto hos SBC                                                  | 1 050 211          | 0                  |
|               |                                                                     | <b>2 031 028</b>   | <b>2 314 519</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b>             | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Vidarefakturerad el- och värmekostnad till<br>samfälligheten Spolen | 0                  | 61 600             |
|               |                                                                     | <b>0</b>           | <b>61 600</b>      |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                                     | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                                                    | 3 713 224          | 3 209 346          |
|               | Reservering enligt stadgar                                          | 150 287            | 503 878            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                                     | 0                  | 0                  |
|               | Ianspråktagande enligt stadgar                                      | 0                  | 0                  |
|               | Ianspråktagande enligt stämmobeslut                                 | 0                  | 0                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                               | <b>3 863 511</b>   | <b>3 713 224</b>   |

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| SEB                                            | 0,420 %                         | 14 250 000                   | 14 450 000                   | 2023-07-28                            |
| SEB                                            | 0,420 %                         | 13 597 500                   | 13 767 500                   | 2023-07-28                            |
| SEB                                            | 0,390 %                         | 13 250 000                   | 13 450 000                   | 2023-08-28                            |
| SEB                                            | 0,420 %                         | 12 585 500                   | 12 755 500                   | 2023-07-28                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>53 683 000</b>            | <b>54 423 000</b>            |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -740 000                     | -54 423 000                  |                                       |
|                                                |                                 | <b>52 943 000</b>            | <b>0</b>                     |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 983 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13**

STÄLLDA SÄKERHETER

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

66 585 000

66 585 000

**Not 14**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Ränta

10 459

16 448

Avgifter och hyror

116 882

385 261

Värme

54 896

0

**182 237**

**401 709**

**Not 15**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Installation av nya kodlås med blippfunktion till alla entrédörrar och soprummet färdigställdes i januari 2022.

Byte av teknisk förvaltare och fastighetsservice till Riksbyggen fr.o.m. 1 januari 2022.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den        /        2022

Sara Tägtström  
Ordförande

Niklas Sigvard Blomberg  
Ledamot

Per Ola Linander  
Ledamot

Bengt-Erik Sedin  
Ledamot

Tage Peter Wahlbeck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2022

Patrik Spets  
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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 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. 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.

## 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 2021 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Patrik Spets

Auktoriserad revisor



# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)