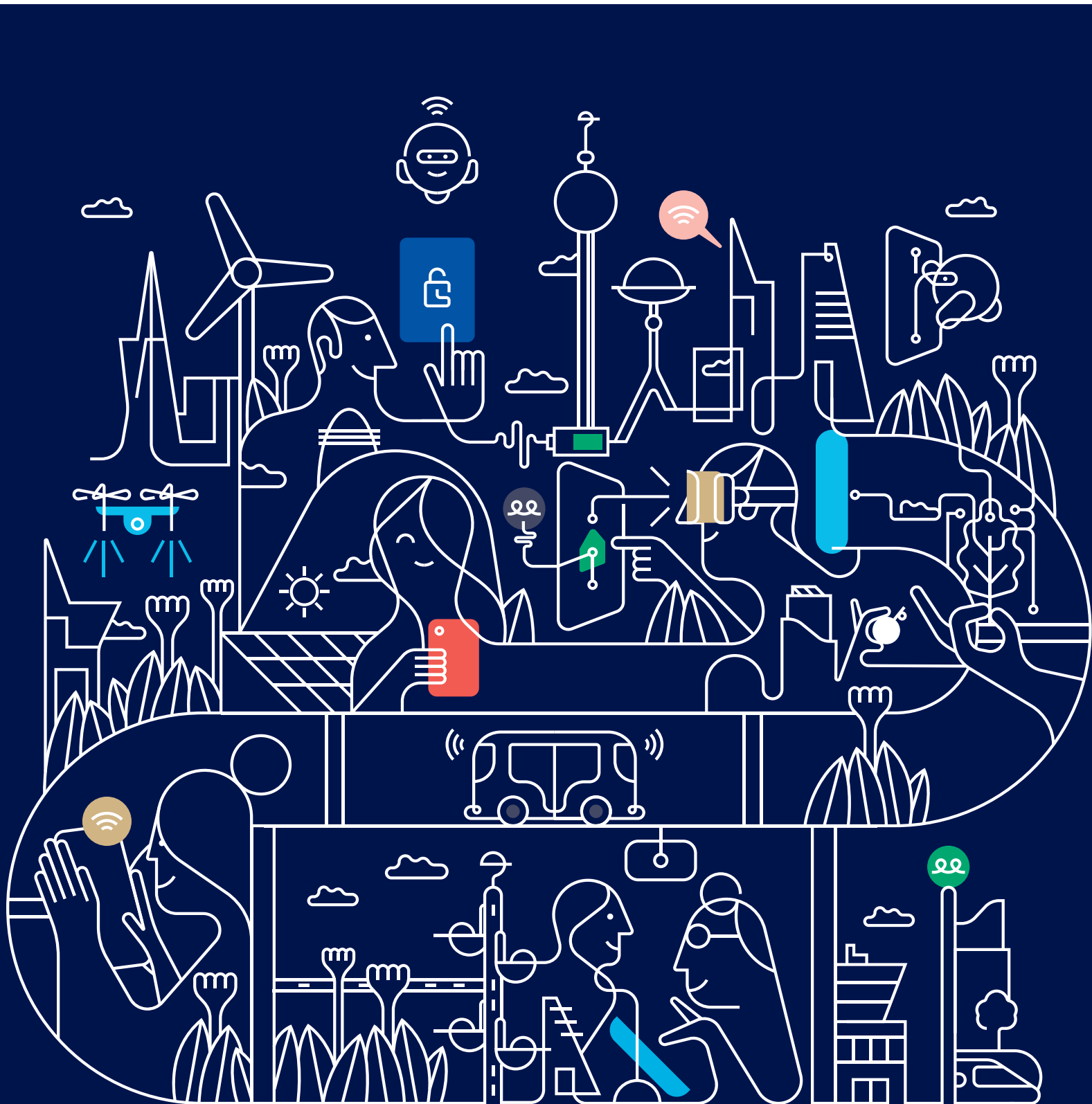




Varsågod!

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morgonglans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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
Tage Peter Wahlbeck	Kassör
Niklas Sigvard Blomberg	Ledamot
Yngve Carlsson	Ledamot
Bengt-Erik Sedin	Ledamot

Joakim David Mikael af Sandeberg	Suppleant
Markus Erik Lennart Mårdh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim David Mikael af Sandeberg, Niklas Sigvard Blomberg, Yngve Carlsson, Bengt-Erik Sedin, Sara Tägtström och Tage Peter Wahlbeck.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patrik Spets
Oskar Hallander

Auktoriserad revisor
Ordinarie Intern

KAAV revision

Valberedning

Klas Lenberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

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.

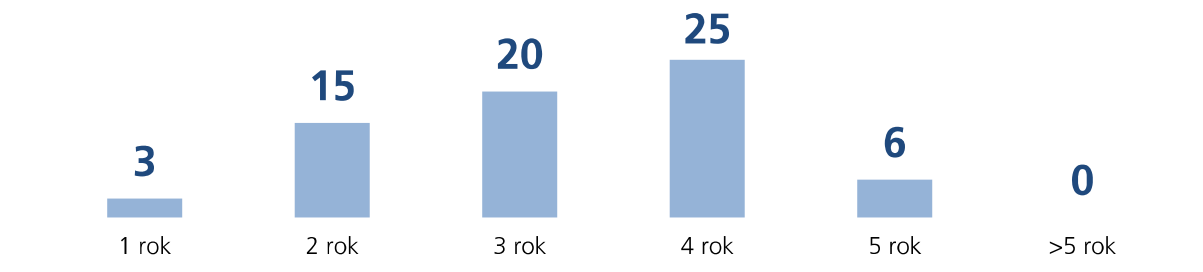
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 652 m², varav 6 202 m² utgör boyta och 1 450 m² 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 med tillhörande däckförvaring för uthyrning. Det finns även MC-platser.
Tvättstuga	En välutrustad tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp finns i markplanet till trappuppgång 57 J.
Sop- och återvinningsrum	För hushållssopor, grovsopor och återvinning av glas, metall, batterier och mindre elektroniskrot.
Övrigt	För övrigt finns rum för barnvagnar, cyklar och däckförvaring.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 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	
OVK-besiktning ventilation och injustering fläktar.	2024	
Byte termostatventiler värme.	2025	
Byte elarmaturer ute.	2025	
Spolning stammar.	2025	
Målning balkonger och träpaneler.	2025	
Byte avstängningsventiler VA.	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel TV	ComHem
Förvaltning och service av lås- och nyckelsystemet	CERTEGO
Avfall och återvinning	Returpappercentralen i Uppsala HB
Vatten och Avlopp	Uppsala Vatten
Fjärrvärme och elnät	Vattenfall
Elförbrukning	Telge Energi
Besiktning hiss	Hissbesiktning i Sverige AB
Servicavtal hiss	Upplands Hiss AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Lokalvård	Ekeby Städ
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd (SBA)	Brandsäkra
Underhåll maskinpark i tvättstugan	Upplands Tvätt och Kylservice AB
Bredband, fiber	Bredband2
Energioptimering	Nrlyze

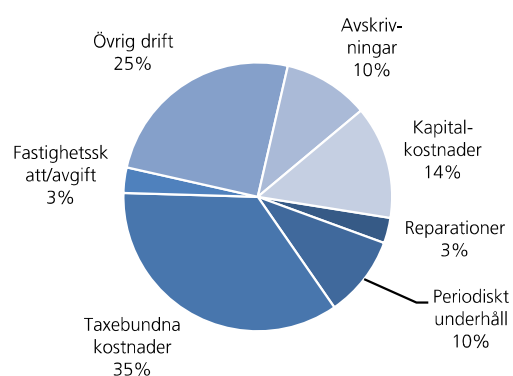
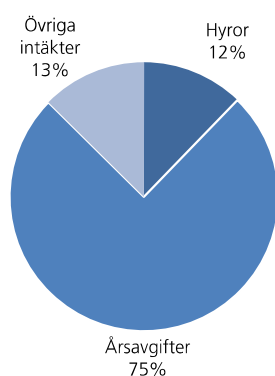
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 019 278	2 162 518
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 207 687	4 281 912
Finansiella intäkter	4 799	252
Minskning kortfristiga fordringar	0	201 791
Ökning av kortfristiga skulder	361 522	0
	4 574 008	4 483 956
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 436 907	3 213 366
Finansiella kostnader	614 766	348 111
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 665	0
Minskning av långfristiga skulder	740 000	740 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	325 718
	4 842 589	4 627 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 750 698	2 019 278
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-268 580	-143 240

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Hyresfri månad i januari

Installation av sensorer för energioptimering

Installation av laddstolpar

Kollektivt bygglov för inglasning av balkonger

Brytskydd dörrar och hörnlistor i allmänna yttrymmen

Installation av automatisk dörröppnare (ett trapphus i anslutning till garaget)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	557	557	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 536	8 656	8 775	8 894
Elkostnad/m ² totalyta	73	48	24	60
Värmekostnad/m ² totalyta	78	80	75	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	29	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	45	63	57
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-305	257	823	597
Nettoomsättning (tkr)	4 111	4 237	4 138	4 371

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	3 882 547	503 878	-484 842	3 863 511
S:a bundet eget kapital	104 697 547	503 878	-484 842	104 678 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 358 256	-503 878	741 561	4 120 573
Årets resultat	-305 419	-305 419	-256 719	256 719
S:a fritt eget kapital	4 052 837	-809 297	484 842	4 377 292
S:a eget kapital	108 750 384	-305 419	0	109 055 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-305 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 862 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 878
summa balanserat resultat	4 052 837

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

441 542
4 494 379

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 111 220	4 236 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 467	45 360
Summa rörelseintäkter		4 207 687	4 281 912

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 029 599	-2 871 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 005	-242 985
Personalkostnader	Not 6	-120 304	-98 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-466 231	-463 968
Summa rörelsekostnader		-3 903 138	-3 677 335

RÖRELSERESULTAT

304 549 **604 578**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 799	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	-614 766	-348 111
Summa finansiella poster	-609 968	-347 859

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-305 419 **256 719**

ÅRETS RESULTAT

-305 419 **256 719**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	160 648 793	161 069 774
Summa materiella anläggningstillgångar		160 648 793	161 069 774

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

160 648 793

161 069 774

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		12 789	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 755 624	2 031 028
Summa kortfristiga fordringar		1 768 413	2 031 328

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 768 413

2 031 328

SUMMA TILLGÅNGAR

162 417 206

163 101 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 815 000	100 815 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 882 547	3 863 511
Summa bundet eget kapital		104 697 547	104 678 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 358 256	4 120 573
Årets resultat		-305 419	256 719
Summa fritt eget kapital		4 052 837	4 377 292
SUMMA EGET KAPITAL		108 750 384	109 055 803
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	52 943 000
Summa långfristiga skulder		0	52 943 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	52 943 000	740 000
Leverantörsskulder		303 819	126 639
Skatteskulder		7 950	9 014
Övriga skulder		12 597	44 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	399 456	182 236
Summa kortfristiga skulder		53 666 822	1 102 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 417 206	163 101 102

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.

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	2022	2021
Byggnader	333 år	333 år
Solceller	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 163 858	3 457 561
Hyror garage moms	8 400	8 400
Hyror garage	387 243	384 054
Hyror förråd	117 900	123 510
Elintäkter	0	300
Elintäkter moms	263 320	237 340
Elintäkter laddstolpe	6 877	3 100
Elintäkter laddstolpe moms	5 478	1 943
Elintäkter avräkning	130 434	11 735
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 478	8 599
Öresutjämning	19	11
	4 111 220	4 236 552

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	83 554	375
Extra statligt stöd	0	45 000
Övriga intäkter	12 913	-15
	96 467	45 360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 422	43 042
	Fastighetsskötsel beställning	4 149	2 867
	Städning entreprenad	131 871	148 556
	Hissbesiktning	7 211	4 750
	Gemensamma utrymmen	1 179	0
	Garage/parkering	2 875	125
	Sophantering	7 968	0
	Gård	4 316	2 905
	Serviceavtal	11 836	12 494
	Förbrukningsmateriel	1 927	1 851
	Teleport/hissanläggning	12 185	7 104
	Störningsjour och larm	0	2 243
	Brandskydd	22 590	21 735
		236 529	247 672
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 844
	Sophantering/återvinning	2 167	0
	Entré/trapphus	1 969	0
	Lås	15 636	11 268
	VVS	18 672	8 864
	Värmeanläggning/undercentral	2 377	0
	Ventilation	2 700	31 722
	Elinstallationer	18 702	3 725
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 490
	Hiss	49 707	10 909
	Garage/parkering	0	29 952
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 906
	Vattenskada	26 082	7 829
		138 012	134 509
	Periodiskt underhåll		
	VVS	117 839	55 694
	Värmeanläggning	77 453	0
	Elinstallationer	0	91 950
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	246 250	0
	Fasad	0	115 948
	Garage/parkering	0	221 250
		441 542	484 842
	Taxebundna kostnader		
	El	554 804	364 741
	Värme	593 481	611 120
	Vatten	234 396	239 485
	Sophämtning/renhållning	204 587	160 980
		1 587 268	1 376 326
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 797	50 838
	Självrisk	0	15 000
	Samfällighetsavgift	244 538	268 043
	Kabel-TV	77 431	73 880
	Bredband	85 971	87 095
		485 737	494 856
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 511	133 541
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 029 599	2 871 746

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 813	4 377
	Medlemsinformation	3 316	0
	Tele- och datakommunikation	6 648	5 211
	Inkassering avgift/hyra	971	514
	Hysesförluster	399	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 659	22 049
	Föreningskostnader	5 551	988
	Styrelseomkostnader	5 400	7 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 086	68
	Förvaltningsarvode	173 707	138 822
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 332
	Administration	41 979	30 013
	Korttidsinventarier	0	2 879
	Konsultarvode	15 766	23 123
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 710	6 610
		287 005	242 985

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 000	80 500
	Sociala kostnader	22 304	18 135
		120 304	98 635

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	408 810	408 810
	Förbättringar	57 421	55 158
		466 231	463 968

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 672 709	167 672 709
	Nyanskaffningar	45 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	167 717 959	167 672 709
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 602 935	-6 138 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-466 231	-463 968
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 069 166	-6 602 935
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 648 793	161 069 774
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 500 000	30 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 570 000	97 287 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	53 000 000
		204 570 000	150 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	201 000 000	147 000 000
	Lokaler	3 570 000	3 287 000
		204 570 000	150 287 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 923	8 327
	Momsavräkning	1 003	3 423
	Klientmedel hos SBC	695 970	969 067
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		1 755 624	2 031 028

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 863 511	3 713 224
	Reservering enligt stadgar	503 878	150 287
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-484 842	0
	Vid årets slut	3 882 547	3 863 511

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,420 %	14 050 000	14 250 000	2023-07-228
SEB	0,420 %	13 427 500	13 597 500	2023-07-28
SEB	0,390 %	13 050 000	13 250 000	2023-08-28
SEB	0,420 %	12 415 500	12 585 500	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		52 943 000	53 683 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 943 000	-740 000	
		0	52 943 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 243 000 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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	33 020	10 459
Avgifter och hyror	366 436	116 882
Värme	0	54 896
	399 456	182 237

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av doser för energioptimering i alla lägenheter

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Sara Tägtström
Ordförande

Tage Peter Wahlbeck
Kassör

Niklas Sigvard Blomberg
Ledamot

Yngve Carlsson
Ledamot

Bengt-Erik Sedin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Patrik Spets
Auktoriserad revisor

Oskar Hallander
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsförening Morgonglans
Org.nr 769609-3793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Morgonglans för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Morgonglans för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Spets
Auktoriserad revisor

Oskar Hallander
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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