

Årsredovisning 2024

Brf Morgonglans

769609-3793



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morgonglans

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 23:3	2005	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 6 202 kvm och lokalyta om 1 450 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 652 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Tägtström	Ordförande
Markus Mårdh	Sekreterare
Tage Wahlbeck	Kassör
Niklas Blomberg	Styrelseledamot
Yngve Karlsson	Styrelseledamot
Agneta Rosén	Suppleant
Britt-Marie Eriksson	Suppleant
Magnus Hellgren	Suppleant

Valberedning

Henrik Ahlgren
Robert Larsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Oskar Hans Henrik Hallander	Internrevisor	
Patrik Spets	Revisor	KAAV revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning ventilation och injustering fläktar
Byte av takfläkt och fläktmotor
Direktuppkoppling mot Nrlyze för att balansera och optimera värmesystem i realtid
- 2023** ● Byte till energieffektiv LED-belysning i allmänna utrymmen
Energideklaration (energistandard uppgraderad till nivå C)
- 2022** ● Installation av ny kodlås till alla entrédörrar
Installation av sensorer för energioptimering
Installation av fler laddstolpar
Kollektivt bygglov för inglasning av balkonger
Installation av brytskydd dörrar och hörnlistor i allmänna utrymmen
Installation av automatisk dörröppnare i ett trapphus
- 2021** ● Stamspolning - Spolning av köks- och badrumsstammar
Fasadtvätt - Fasadtvätt med borttagning av alger och impregnering med algdödande medel
Tätning och målning i garaget - Gjutning av hålkärl i garaget och målning
- 2019** ● Tvättstugan - Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Renovering av hiss - Renovering av hiss i uppgång 57J
Energideklaration
- 2017** ● Stamspolning - Spolning av köks- och badrumsstammar
- 2015** ● Målning av fastigheten - Fastighetens träpaneler och rostskyddsmålning på balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Nabo
Kabel TV	Tele2
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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfälligheten Spolen 3-10, med en andel på 36%. Samfälligheten förvaltar gemensamt garage, innergård samt utomhusytor mot gata. Föreningen är också medlem i samfälligheten Torget (andel 7%).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%, 2024-06-01 med 5% och 2024-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo den 1 januari 2024. Detta byte kan medföra att vissa poster i årsredovisningen skiljer sig åt jämfört med tidigare år.

Övriga uppgifter

Gemensamhetsutrymmen:

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, återvinning av glas, metall, batterier och mindre elektronikskrot.

Övrigt: Rum för barnvagnar, cyklar och däckförvaring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 109 470	4 653 197	4 111 220	4 236 552
Resultat efter fin. poster	-812 407	-1 042 961	-305 419	256 719
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	3 890 422	3 944 883	3 882 547	3 863 511
Taxeringsvärde	204 570 000	204 570 000	204 570 000	150 287 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	639	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	81,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 870	8 418	8 536	8 656
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 880	6 822	6 919	7 016
Sparande per kvm totalyta, kr	-45	-68	79	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	62	73	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	81	78	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	31	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	173	181	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	4,06	-	-
Räntekänslighet (%)	12,06	13,17	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 277 331 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet före finansiella poster uppgick till 1 446 tkr. Under 2024 ökade räntekostnaderna med 135 tkr jämfört med 2023 och uppgick i år till 2 271 tkr. Detta har även i år belastat resultatet och likviditeten. För att parera underskott och förstärka likviditeten höjdes avgifterna för lägenheterna under 2024 med 10% den 1 januari och därefter med 5% den 1 juni och 10% den 1 augusti. Lånen utökades även till 55 miljoner kronor. Föreningen kommer fortsätta amortera för att stärka den ekonomiska hållbarheten. Genom att minska skuldbördan förbättras föreningens stabilitet och säkerställer en sund och hållbar ekonomi samt förmåga att hantera oförutsedda kostnader och investera i underhåll och förbättringar i fastigheten. Föreningen har även bytt bank från SEB till Handelsbanken för att erhålla bättre lånevillkor. Vid utgången av 2024 var räntesatsen 3,66 % jämfört med en genomsnittlig räntesats under 2023 på 4,41 %. Den 27 mars 2025 har 30 miljoner kronor av lån på totalt 55 miljoner kronor omförhandlats till bundna lån med löptider mellan 1 till 3 år med en genomsnittlig ränta på 3,15 % . Återstående lån på 25 miljoner kronor med en rörlig ränta inkluderande 90 dagars villkorsändring uppgick till 2,96 % vid samma tidpunkt. . Detta tillsammans med avgiftshöjningarna kommer att få full effekt under 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	100 815 000	-	-	100 815 000
Fond, yttre underhåll	3 944 883	-	-54 461	3 890 422
Balanserat resultat	3 990 501	-1 042 961	54 461	3 002 001
Årets resultat	-1 042 961	1 042 961	-812 407	-812 407
Eget kapital	107 707 423	0	-812 407	106 895 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 002 001
Årets resultat	-812 407
Totalt	2 189 594
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	186 000
Balanseras i ny räkning	2 003 594
	2 189 594

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 109 470	4 499 978
Övriga rörelseintäkter	3	158 308	343 081
Summa rörelseintäkter		5 267 778	4 843 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 069 584	-2 815 312
Övriga externa kostnader	9	-157 114	-350 495
Personalkostnader	10	-126 615	-125 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 504	-468 505
Summa rörelsekostnader		-3 821 817	-3 759 440
RÖRELSERESULTAT		1 445 961	1 083 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 171	10 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 270 539	-2 136 683
Summa finansiella poster		-2 258 368	-2 126 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812 407	-1 042 961
ÅRETS RESULTAT		-812 407	-1 042 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	159 711 784	160 180 288
Summa materiella anläggningstillgångar		159 711 784	160 180 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 711 784	160 180 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		195	0
Övriga fordringar	13	3 252 308	74 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	207 721	0
Summa kortfristiga fordringar		3 460 224	74 367
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	41 609
Summa kassa och bank		0	41 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 460 224	115 976
SUMMA TILLGÅNGAR		163 172 008	160 296 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 815 000	100 815 000
Fond för yttre underhåll		3 890 422	3 944 883
Summa bundet eget kapital		104 705 422	104 759 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 002 001	3 990 501
Årets resultat		-812 407	-1 042 961
Summa fritt eget kapital		2 189 594	2 947 540
SUMMA EGET KAPITAL		106 895 016	107 707 423
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		3 500	3 500
Summa långfristiga skulder		3 500	3 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 000 000	52 203 000
Leverantörsskulder		193 462	255 203
Skatteskulder		36 639	12 780
Övriga kortfristiga skulder		26 181	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 017 210	112 347
Summa kortfristiga skulder		56 273 492	52 585 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 172 008	160 296 263

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 445 961	1 083 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	468 504	468 505
	1 914 465	1 552 125
Erhållen ränta	12 171	10 103
Erlagd ränta	-1 995 546	-2 092 965
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 910	-530 738
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 603	-10 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	592 456	-381 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 943	-922 493
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	55 441 239	0
Amortering av lån	-52 644 239	-740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 797 000	-740 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 159 943	-1 662 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	88 205	1 750 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 248 147	88 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morgonglans har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 284 726	3 587 304
Hysesintäkter, p-platser	401 675	392 225
Hysesintäkter, lokaler	116 250	113 600
El	277 809	377 134
Övriga intäkter	29 010	29 715
Summa	5 109 470	4 499 978

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	14	3
Elprisstöd	0	125 315
Övriga intäkter	90 711	140 415
Försäkringsersättning	0	77 349
Övriga rörelseintäkter	67 583	0
Summa	158 308	343 081

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	93 087	0
Städning	150 130	142 395
Besiktning och service	151 425	54 380
Trädgårdsarbete	1 707	0
Övrigt	11 223	18 645
Summa	407 572	215 420

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	90 231	12 942
Tvättstuga	9 812	2 283
Trapphus/port/entr	0	2 280
Soprum/miljöanläggning	0	11 240
Dörrar och lås/porttele	21 275	23 525
VA	7 030	61 759
Ventilation	26 193	13 742
Hissar	12 037	5 480
Garage och p-platser	125	0
Försäkringsärende/vattenskada	22 783	46 959
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	35 511
Summa	189 486	215 721

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	54 461
Summa	0	54 461

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	538 142	478 085
Återbetalning elstöd	0	15 000
Uppvärmning	702 159	619 313
Vatten	279 415	227 972
Sophämtning	177 202	202 192
Summa	1 696 918	1 542 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 332	93 398
Självrisker	0	15 000
Kabel-TV	65 655	84 339
Bredband	78 713	0
Bredband/Kabeltv	0	85 800
Samfällighet	449 738	363 270
Fastighetsskatt	148 170	145 341
Summa	775 608	787 148

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 299	54 804
Förbrukningsmaterial	0	21 595
Revisionsarvoden	27 438	25 063
Ekonomisk förvaltning	83 750	213 114
Konsultkostnader	3 627	35 918
Summa	157 114	350 495

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	102 000	92 000
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	24 615	23 128
Summa	126 615	125 128

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 262 734	2 136 683
Övriga räntekostnader	7 805	0
Summa	2 270 539	2 136 683

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 717 959	167 717 959
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 717 959	167 717 959
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 537 671	-7 069 166
Årets avskrivning	-468 504	-468 505
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 006 175	-7 537 671
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 711 784	160 180 288
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 500 000</i>	<i>30 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 570 000	131 570 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
Summa	204 570 000	204 570 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 161	4 068
Skattefordringar	0	23 703
Övriga fordringar	3 248 147	46 596
Summa	3 252 308	74 367

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 243	0
Fastighetsskötsel	32 307	0
Försäkringspremier	66 665	0
Kabel-TV	21 981	0
Bredband	7 150	0
Förvaltning	19 375	0
Summa	207 721	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	10 000 000	
Stadshypotek ab	2025-01-28	3,66 %	5 000 000	
Summa			55 000 000	0
Varav kortfristig del			55 000 000	52 203 000

Föreningen har beslutat om årlig amortering på 400 000kr från och med 2025. Skulden beräknas om fem år uppgå till 53 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 999	0
Städning	5 134	0
El	47 321	0
Uppvärmning	81 743	0
Utgiftsräntor	351 731	76 738
Förutbetalda avgifter/hyror	452 282	35 609
Summa	1 017 210	112 347

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 585 000	66 585 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Spolning av köks- och badrumsstammar. Byte av takfläkt i ett av trapphusen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Markus Mårdh
Sekreterare

Niklas Blomberg
Styrelseledamot

Sara Tägtström
Ordförande

Tage Wahlbeck
Kassör

Yngve Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KAAV Revision
Patrik Spets
Auktoriserad revisor

Oskar Hans Henrik Hallander
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 21:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.05.2025 11:10

DOCUMENT ID:

S1MVJISixge

ENVELOPE ID:

HyfsLrolel-S1MVJISixge

DOCUMENT NAME:

Brf Morgonglans, 769609-3793 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TAGE PETER WAHLBECK tage.wahlbeck@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 10:51 09.05.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 79.36.206.240
2. NIKLAS BLOMBERG nbloomberg@live.se	Signed Authenticated	10.05.2025 17:02 10.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.81.207
3. Yngve Karlsson ykarlsson44@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:49 09.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.155
4. Sara Tägtström sara.tagstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:22 13.05.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
5. MARKUS MÅRDH markusmardh@hotmail.co	Signed Authenticated	13.05.2025 20:18 13.05.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 192.16.144.65
6. Rolf Patrik Spets patrik.spets@kaav.se	Signed Authenticated	13.05.2025 20:19 13.05.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.44.27
7. Oskar Hans Henrik Hallander hallander.oskar@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 21:43 14.05.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.81.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 14:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 11:10

DOCUMENT ID:

rk4NoUSjlgg

ENVELOPE ID:

SJXsUSieeg-rk4NoUSjlgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Morgonglans 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Patrik Spets patrik.spets@kaav.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 20:21 13.05.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.44.27
2. Oskar Hans Henrik Hallander hallander.oskar@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 14:36 14.05.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.81.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed