

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Morgondis**

769628-4244

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Morgondis intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 30 december 2020. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 december 2020



Paul Artinian

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Morgondis**  
769628-4244

Räkenskapsåret  
2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morgondis får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även omfatta mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket 2015-04-07.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2014-09-18

#### Föreningens fastighet

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Beteckning          | Södertälje Glasberga 1:250 |
| Församling          | Östertälje                 |
| Kommun              | Södertälje                 |
| Markareal           | 5073 kvm                   |
| Bostadslägenhetsyta | 2413 kvm                   |
| Byggnadsår          | 2015                       |

På fastigheten finns 4 stycken byggnader med totalt 19 stycken radhuslägenheter varje lägenhet är 127 kvm.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Planerat underhåll

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov föreligger inte inom överskådlig framtid.

#### Försäkringar

Föreningen har en försäkring

#### Taxeringsvärde

P g a att radhusen är nyproducerade kommer fastigheterna, enligt gällande regelverk, att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen göras motsvarande ett belopp på 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 36 medlemmar.

Medlemsinsatser

Totala medlemsinsatser är 37 905 000 kronor.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Bülent Anter        | Ledamot   |
| Dima Said           | Ledamot   |
| Paul Artinian       | Ledamot   |
| Fredrik Müller      | Ledamot   |
| Noureddine Harrouni | Suppleant |

Revisor

Niklas Makal, ordinarie  
Convensia Revision

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 1 349          | 1 318          | 1 300          | 1 287          |
| Resultat efter finansiella poster | -451           | -357           | -487           | -430           |
| Soliditet (%)                     | 52,1           | 52,4           | 52,6           | 52,9           |

### **Förändring av eget kapital**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 37 905 000                   | -1 374 220                     | -356 611                  | <b>36 174 169</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | -356 611                       | 356 611                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                                | -451 283                  | <b>-451 283</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>37 905 000</b>            | <b>-1 730 831</b>              | <b>-451 283</b>           | <b>35 722 886</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 730 830        |
| årets förlust    | -451 283          |
|                  | <b>-2 182 113</b> |

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-2 182 113  
**-2 182 113**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resulträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>-2019-06-30</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 1 349 297                         | 1 317 954                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 0                                 | 220                               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 349 297</b>                  | <b>1 318 174</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Handelsvaror  |            | -354 736                          | -345 620                          |
| Övriga externa kostnader  |            | -191 504                          | -73 141                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -636 009                          | -636 009                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 182 249</b>                 | <b>-1 054 770</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>167 048</b>                    | <b>263 404</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -618 331                          | -620 015                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-618 331</b>                   | <b>-620 015</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-451 283</b>                   | <b>-356 611</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-451 283</b>                   | <b>-356 611</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-451 283</b>                   | <b>-356 611</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 67 722 105        | 68 358 114        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>67 722 105</b> | <b>68 358 114</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>67 722 105</b> | <b>68 358 114</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 236 888           | 28 640            |
| Övriga fordringar                             |            | 0                 | 781               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 20 353            | 21 421            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>257 241</b>    | <b>50 842</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 615 707           | 669 357           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>615 707</b>    | <b>669 357</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>872 948</b>    | <b>720 199</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>68 595 053</b> | <b>69 078 313</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 37 905 000        | 37 905 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>37 905 000</b> | <b>37 905 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 730 830        | -1 374 220        |
| Årets resultat                               |            | -451 283          | -356 611          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 182 113</b> | <b>-1 730 831</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>35 722 887</b> | <b>36 174 169</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 3          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 32 307 000        | 32 451 375        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>32 307 000</b> | <b>32 451 375</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 115 500           | 115 500           |
| Leverantörsskulder                           |            | 84 195            | 13 101            |
| Övriga skulder                               |            | 34                | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 365 437           | 324 168           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>565 166</b>    | <b>452 769</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>68 595 053</b> | <b>69 078 313</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 70 902 150        | 70 902 150        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>70 902 150</b> | <b>70 902 150</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 544 036        | -1 908 027        |
| Årets avskrivningar                             | -636 009          | -636 009          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 180 045</b> | <b>-2 544 036</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>67 722 105</b> | <b>68 358 114</b> |

### Not 3 Långfristiga skulder

|                         | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller mellan 2-5 år | 462 000           | 462 000           |
| Senare än fem år        | 31 845 000        | 31 989 375        |
|                         | <b>32 307 000</b> | <b>32 451 375</b> |

**Not 4 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 33 000 000        | 33 000 000        |
|                      | <b>33 000 000</b> | <b>33 000 000</b> |

Stockholm den 30 december 2020



Paul Artinian



Dima Said

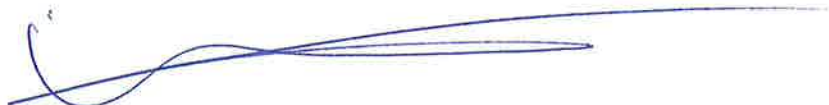


Per Fredrik Müller



Bülent Anter

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 december 2020



Niklas Makal  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morgondis  
Org.nr. 769628-4244

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morgondis för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 Bostadsrättsföreningen Morgondis för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 30 december 2020



Niklas Makal  
Auktoriserad revisor

# Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Bostadsrättsföreningen Morgondiss ordinarie föreningsstämma den 30 december 2020.

## §1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes Paul Artinian.

## §2 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Dima Said.

## §3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

## §4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 föredrogs.

## §5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

## §6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -2 182 113, skulle disponeras enligt följande:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| i ny räkning överföres | -2 182 113 |
|------------------------|------------|

## §7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

## §8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

## §9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter med 1 suppleant.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Bülent Anter  
Per Fredrik Müller  
Dima Said

Till suppleant för motsvarande tid valdes:

Noureddine Harrouni

Till revisor för tiden intill slutet av föreningsstämman efter det räkenskapsår som slutar valdes:

Niklas Makal

**§10 Avslutning**

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande



Paul Artinian

Justeras



Dima Said