

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Morkullan
Org nr: 778000-5109



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 16 november 2021 klockan 18:00**

Lokal: **Mikaelikyrkan, Hammarbacksvägen 1**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt revisorssuppleant.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings- stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Större avvikelser föreligger beträffande lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 143%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 208% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 763 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Morkullan 1 och Morkullan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna färdigställdes 1965 sju bostadshus i tre våningsplan, en tvättstugebyggnad, en lekskola samt två separata garagebyggnader. I byggnaderna inryms 258 lägenheter med en bostadsarea om 19 965 kvm, en bostadsrättslokal om 267 kvm samt 16 övriga lokaler med en yta om 701 kvm. Fastigheternas adress är Morkullegatan 2-88 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

Föreningen har även bekostat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättshavarnas räkning. Bostadsrättstillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter skador på dennes egenbekostade inredning.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	98	
3 rum och kök	132	
4 rum och kök	13	
5 rum och kök	12	
6 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	17	
Antal garage	97	
Antal p-platser	106	
Antal p-platser	60	
Antal lokaler	3	

Total tomtarea	58 989 m ²
Total bostadsarea	19 965 m ²
Total lokalarea	968 m ²

Årets taxeringsvärde	138 751 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 751 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och lokalvård
Stena Recycling	Sophantering
Vafab	Vafab
Com Hem AB	Kabel-TV
Mälarenergi	Värme, vatten och el
Avarn Security AB	Trygghets- och parkeringsjour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 893 tkr och planerat underhåll för 4 364 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 169 491 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 5 650 tkr (283 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 275 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016-2020	Värmesystem
Gemensamma utrymmen	2015	
Installationer	2015	
Takbyte (ny papp)	2015	
Markytor	2015	
Garagetillbyggnad	2010	Kostnad 8 600 tkr enligt fastprisavtal med Riksbyggen.
Nybyggnation 53 balkonger	2008/2009	Ersätter franska balkonger
Tomträtter	2008	Friköp av tomträtter
Balkonger	2005/2006	Om- och tillbyggnad
Ventilationsutrustning	2004	Ombyggnad
Miljöbodur	1998/1999	Uppförande
Lägenhetsdörrar	1997/1998	Byte
Badrum och stammar	1995/1996	Ombyggnad samt byte av vatten- och avloppsstammar
Fasadrenovering	1992	Byte entrépartier och montering av treglasfönster

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstugeutrustning)	58 648
Installationer, relining mm	356 342
Huskropp utvändigt, fasadunderhåll	223 307
Markytor, dränering, återuppbyggnad uteplatser, luftprover	3 685 269
Garage och p-platser, garageport	40 425

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Bryngelsson	Ordförande	2022
Per Nyström	Sekreterare	2021
André Nilsson	Vice ordförande	2021
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot	2021
Hori Lotfollahi	Ledamot	2021
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Johansson	Suppleant	2021
Magnus Ramberg	Suppleant	2022
Mikael Sundqvist	Suppleant	2022
Sheraz Al Hasan	Suppleant	2022
Zaid Abed	Suppleant	2021
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Desirée Wittberg	Auktoriserad revisor	2021
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Soili Söderman	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Pettersson (Sammanställande)	2021
Göte Kvarnström	2021
Lars Harrsjö	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 324 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

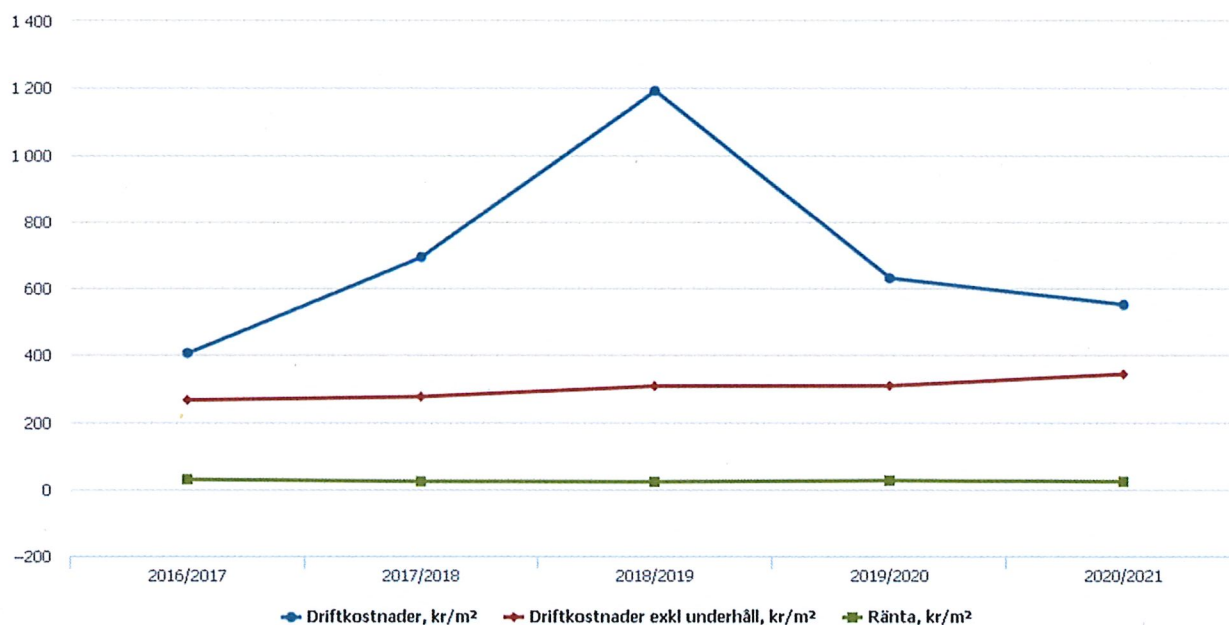
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	14 715	14 267	14 288	14 265	13 916
Resultat efter finansiella poster	-560	-3 699	-15 378	-4 514	1 164
Resultat exklusive avskrivningar	1 202	-1 244	-13 457	-2 570	3 223
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 284	-6 244	-18 331	430	1 223
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	262	239	233	143	96
Balansomslutning	54 844	55 184	61 830	47 791	47 250
Soliditet %	23	24	28	25	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	548	523	532	532	517
Bränsletillägg, kr/m ²	129	124	125	126	124
Driftkostnader, kr/m ²	551	630	1 191	693	406
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	343	308	307	275	265
Ränta, kr/m ²	23	26	22	23	29
Underhållsfond, kr/m ²	204	150	233	252	527
Lån, kr/m ²	1 851	1 890	1 930	1 484	1 359



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 973 629	0	19 444 444	3 145 298	-7 532 980	-3 698 583
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 698 583	3 698 583
Reservering underhållsfond				5 487 000	-5 487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 363 992	4 363 992	
Överföring från uppskrivningsfonden			-555 556		0	
Årets resultat						-560 484
Vid årets slut	1 973 629	0	18 888 888	4 268 306	-12 354 571	-560 484

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 231 564
Årets resultat	-560 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 363 992
Summa	-12 915 056

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 12 915 056

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 715 467	14 267 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	507 942	586 828
Summa rörelseintäkter		15 223 409	14 853 845
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 544 106	-13 177 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 806 775	-2 105 613
Personalkostnader	Not 6	-226 685	-279 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 763 079	-2 455 033
Summa rörelsekostnader		-15 340 644	-18 017 895
Rörelseresultat		-117 236	-3 164 050
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 152	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 426	7 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-489 826	-541 692
Summa finansiella poster		-443 248	-534 534
Resultat efter finansiella poster		-560 484	-3 698 583
Årets resultat		-560 484	-3 698 583

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 592 515	48 355 594
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 592 515	48 355 594
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	387 000	387 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		387 000	387 000
Summa anläggningstillgångar		46 979 515	48 742 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 391	-1 469
Övriga fordringar	Not 15	20 578	57 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	230 158	220 555
Summa kortfristiga fordringar		270 127	276 187
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 594 268	6 165 667
Summa kassa och bank		7 594 268	6 165 667
Summa omsättningstillgångar		7 864 394	6 441 854
Summa tillgångar		54 843 910	55 184 448

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 973 629	1 973 629
Uppskrivningsfond	18 888 889	19 444 444
Fond för yttre underhåll	4 268 307	3 145 298
Summa bundet eget kapital	25 130 825	24 563 371
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 799 016	-7 532 980
Årets resultat	-560 484	-3 698 583
Summa fritt eget kapital	-12 359 500	-11 231 564
Summa eget kapital	12 771 324	13 331 808
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 584 689
Summa långfristiga skulder		36 584 689
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 164 727
Leverantörsskulder	Not 19	16 271
Skatteskulder	Not 20	25 443
Övriga skulder	Not 21	54 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 227 346
Summa kortfristiga skulder		5 487 897
Summa eget kapital och skulder	54 843 910	55 184 448

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40 (16)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (28)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (25)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (28)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodan	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (2)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (-)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40 (16)
Passersystem	Linjär	5 (-)
Uppskrivning byggnad	Linjär	18 (16)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

del

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 945 347	10 626 972
Årsavgifter, lokaler	242 340	242 340
Hyror, bostäder	9 636	0
Hyror, lokaler	257 374	256 024
Hyror, garage	543 270	545 419
Hyror, p-platser	119 395	119 475
Hyror, övriga	0	9 636
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 839	-14 438
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 905	-25 064
Bränsleavgifter, bostäder	2 614 925	2 516 168
Elavgifter	3 720	-21 719
Debiterad fastighetsskatt-	12 204	12 204
Summa nettoomsättning	14 715 467	14 267 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Balkonginglasning	37 440	33 660
Övriga ersättningar	43 849	54 853
Fakturerade kostnader	180	1 593
Övriga sidointäkter	95 948	61 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
Övriga rörelseintäkter	28 295	25 995
Försäkringsersättningar	302 241	409 450
Summa övriga rörelseintäkter	507 942	586 828

dmk

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Underhåll	-4 363 992	-6 729 191
Reparationer	-1 892 748	-1 442 837
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-453 932	-446 192
Försäkringspremier	-213 491	-200 136
Kabel- och digital-TV	-425 402	-435 901
Pcb/Radonsanering	0	-49 719
Återbäring från Riksbyggen	25 200	0
Serviceavtal	-6 307	-3 127
Sotning	-4 662	-3 675
Obligatoriska besiktningar	-54 500	-4 900
Bevakningskostnader	-15 866	-11 709
Snö- och halkbekämpning	-199 704	-71 046
Förbrukningsinventarier	-22 325	-22 531
Fordons- och maskinkostnader	-11 519	-1 005
Vatten	-560 730	-495 735
Fastighetsel	-330 392	-311 168
Uppvärmning	-2 556 586	-2 428 623
Sophantering och återvinning	-457 149	-446 066
Förvaltningsarvode drift	0	-74 389
Summa driftskostnader	-11 544 106	-13 177 950

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 649 368	-1 633 020
IT-kostnader	-9 773	-9 270
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-31 625
Övriga förvaltningskostnader	-14 725	-47 610
Kreditupplysningar	-10 129	-10 020
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 028	-51 092
Kontorsmateriel	-35 277	-26 276
Telefon och porto	-631	-2 435
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-12
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-20 640	-20 640
Konsultarvoden	0	-259 366
Bankkostnader	-1 303	-3 008
Övriga externa kostnader	-4 900	-10 788
Summa övriga externa kostnader	-1 806 775	-2 105 613

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-30 240	-45 562
Styrelsearvoden	-73 913	-71 761
Sammanträdesarvoden	-59 746	-57 972
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 859	-56 892
Övriga kostnadsersättningar	-9 285	-970
Pensionskostnader	-586	-355
Sociala kostnader	-50 056	-45 788
Summa personalkostnader	-226 685	-279 299

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 232 445	-1 232 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	-530 633	-1 213 387
Avskrivning Installationer	0	-9 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 763 079	-2 455 033

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	37 152	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 152	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 295	7 082
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 426	7 159

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-486 660	-533 232
Övriga räntekostnader	-3 166	-8 460
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-489 826	-541 692



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 894 771	33 894 771
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	43 065 663	43 065 663
	81 839 834	81 839 834
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 839 834	81 839 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 810 885	-19 133 996
Tillkommande utgifter	-33 117 799	-31 904 411
	-52 928 684	-51 038 407
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 890
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-530 633	-1 213 387
	-1 207 523	-1 890 277
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 136 207	-52 928 684
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	19 444 444	20 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-555 556	-555 556
	18 888 888	19 444 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 592 516	48 355 594
Varav		
Byggnader	22 295 885	23 528 329
Mark	14 879 400	14 879 400
Tillkommande utgifter	9 417 231	9 947 865
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	7 751 000	7 751 000
Totalt taxeringsvärde	138 751 000	138 751 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 030 000</i>	<i>98 030 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 721 000</i>	<i>40 721 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 500	22 500
Installationer	46 000	46 000
	68 500	68 500
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 500	68 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 500	-22 500
Installationer	-46 000	-46 000
	-68 500	-68 500
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-46 000	-46 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 500	-68 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar (774 st andelar i Intresseföreningen)	387 000	387 000
Summa andra långfristiga fordringar	387 000	387 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	19 391	-1 469
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 391	-1 469



Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	20 578	57 101
Summa övriga fordringar	20 578	57 101

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 087	3 087
Förutbetalda försäkringspremier	117 069	100 746
Förutbetalda driftkostnader	2 873	2 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 803	110 309
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 180	3 754
Förutbetalda leasingavgifter	147	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 158	220 555

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	39 535	27 204
Bankmedel, SBAB	2 075 312	2 066 018
PlusGiro	6 773	3 207
Transaktionskonto	5 472 648	4 069 238
Summa kassa och bank	7 594 268	6 165 667

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	38 749 416	39 569 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-820 500	
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 344 227	-820 500
Långfristig skuld vid årets slut	36 584 689	38 749 416

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,70%	2021-09-01	1 374 607,00	0,00	30 380,00	1 344 227,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-12-30	2 506 892,00	0,00	60 408,00	2 446 484,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-01-30	1 949 050,00	0,00	44 552,00	1 904 498,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-01-30	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 462 250,00	0,00	65 660,00	2 396 590,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-12-30	3 397 500,00	0,00	90 000,00	3 307 500,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-04-30	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	4 950 000,00	0,00	50 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-06-30	2 880 000,00	0,00	72 000,00	2 808 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 098 080,00	0,00	22 560,00	2 075 520,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-07-30	2 246 170,00	0,00	49 640,00	2 196 530,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2026-06-30	4 071 000,00	0,00	92 000,00	3 979 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2028-07-30	1 959 367,00	0,00	43 300,00	1 916 067,00
Summa			39 569 916,00	0,00	820 500,00	38 749 416,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa år ska föreningen amortera 820 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 35 489 122 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 916 067 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	16 271	17 769
Summa leverantörsskulder	16 271	17 769

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	25 443	44 845
Summa skatteskulder	25 443	44 845



Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 288	22 288
Clearing	31 822	0
Summa övriga skulder	54 110	22 288

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 280	39 494
Upplupna räntekostnader	42 350	53 569
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 202 520	285 471
Upplupna elkostnader	42 563	22 591
Upplupna vattenavgifter	94 869	45 108
Upplupna värmekostnader	300 456	299 530
Upplupna kostnader för renhållning	10 002	6 860
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	147 591	167 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 272	35 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 227 443	1 216 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 227 346	2 197 823

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

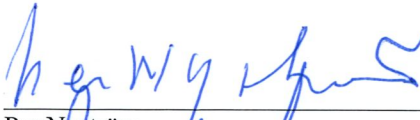
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-10-07

Ort och datum

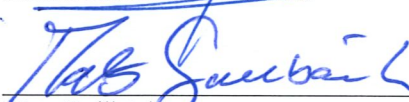

Hans Bryngelsson


Per Nyström


André Nilsson


Sandra Barrientos Pettersson

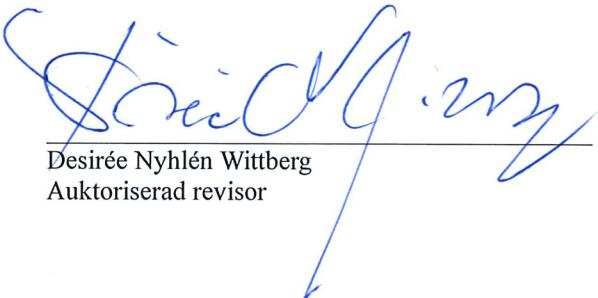

Hori Lotfollahi


Mats Gullbäck

Datum 210929 Ort Västerås

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 oktober 2021

KPMG AB


Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor


Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Morkullan, org. nr 778000-5109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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, förfalskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Västerås den

19 oktober 2021

KPMG AB

Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor

Ann-Mari Schough

Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Morkullan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Morkullan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

