

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RB BRF Morkullan
Org nr: 7780005109



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 15 november 2022 klockan 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen Morkullegatan 14**

- 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.
 1. Motion gällande informationssida på Facebook
 2. Motion gällande växtlighet på föreningen
 3. Motion gällande radonmätningar/åtgärder
- 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.

Motion 1

Västerås den 28/6 2022

Motion till årsmötet i Morkullans bostadsrättsförening Riksbyggen 22

Informationen i föreningen

Då och då sätter styrelsen upp information i trapphusen. Denna information når inte alla. Man kan tycka att alla har ansvar för att titta på papperet som hänger där. Tyvärr fungerar inte alla så. Vi behöver ha information som går ut på flera sätt. Kanske kunde styrelsen ha en egen FB-sida eller en egen hemsida. Här kunde den skriftliga informationen kompletteras med info via nätet. Samma forum skulle kunna fungera som frågeforum och dialog med styrelsen.

Förslag: att styrelsen startar en FB-sida för information och dialog.


Gunnar Sandström

lägenhet 156

Motion till årsmöte 2022 Motion 2

Många insektsarter som pollinerar växter är allvarligt hotade.

Här på Morkullegatan föreslår jag därför att vi börjar arbeta för att förbättra deras villkor genom att ex

- x Låta vissa delar av gräsmattor bli blomsterängar

- x Bara köpa in växter som är pollinatorvänliga.

- x Plantera buskar och andra växter som bidrar till artrikedom

- x Ersätter viss befintlig växtlighet

Helena Pettersson
Morkolleg 36.

Motion till årsmöte 2022. Motion 3.

Radonmätning.

Efter senaste mätningen finns det i "min" huskropp lägenheter där värdet är skyhöga. 780, 330 mfl.

Riktvärdet i Sverige är max 200.
men WHO rekommenderar max 100.

Jag föreslår att det går igenom ordentligt OCH redovisas till samtliga hur värdena är och vad som nu ska göras. Morkullegatan har skrämmande nog sökt uppskov för saneringen i flera år. Ny tycker jag det är dags att redovisa och åtgärda radonsituationen. Max 100
Vote väl bra?

Helena Pettersson i 36:an

Styrelsens svar Motion 1:

FB-sida

Styrelsens bedömning är att den FB-sida som finns räcker, en ny FB-sida når ändå inte alla som inte läser anslagstavlan/entrédörren.

Styrelsens svar Motion 2:

Blomsterängar

Styrelsens bedömning är att föreningen idag redan har en varierad växtlighet. Gräsmattorna klipps redan idag relativt sällan. Pollinatörvänliga växter kan vara ovänliga mot allergiker. Föreningen saknar register över boende med pollenallergier. Att byta till andra växter är inte aktuellt, många nya växter planterades efter värmeprojektet.

Styrelsens svar Motion 3:

Radon

Radonåtgärder är vidtagna för alla marklägenheter i hus 5. Utredning pågår angående avvikande radonvärden. Rapporter om OVK åtgärder är på väg att upprättas efter kanalrensning och mätningar.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143 % till 94 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 192 % till 342 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 763 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 316 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 Morkullegratan 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 m²

Bostäder bostadsrätt 19 965 m²

Total bostadsarea 19 965 m²

Lokaler hyresrätt 701 m²

Lokaler bostadsrätt 267 m²

Total lokalarea 968 m²

Årets taxeringsvärde 160 505 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 751 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,73 % av föreningens nettoomsättning.

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
Tele 2	Kabel-TV
Mälarenergi och Vattenfall	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 834 tkr och planerat underhåll för 1 420 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 187 047 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 6 235 tkr (305 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 175 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2020	Tvättstugeutrustning
Installationer, relining mm	2020	
Huskropp utvändigt	2020	Fasadunderhåll
Markytor, dränering, återuppbyggnad uteplatser, uteprover	2020	
Garage och p-platser, garageport	2020	
Underhåll	2016-2019	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
Miljöbodas	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
Installationer, låsbyte, kanalrensning, nedgrävning kabel, avloppsbyte, ventilbyte	812 390
Huskropp utvändigt, fasadputs och putslagning	150 361
Markytor	417 079
Garage och p-platser	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
Sheraz Al Hasan	Vice ordförande	2022
Mikael Sundqvist	Sekreterare	2022
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot	2023
Hori Lotfollahi	Ledamot	2023
Nicklas Kallunki	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Nilsson	Suppleant	2023
Bengt Brolin	Suppleant	2023
Mattias Eriksen	Suppleant	2023
Rampai Lundgren	Suppleant	2023
Zaid Abed	Suppleant	2022
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Desireé Wittberg	Auktoriserad revisor	2022
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Soili Söderman	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Pettersson (sammankallande)	2022
Göte Kvarnström	2022
Lars Harrsjö	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 325 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

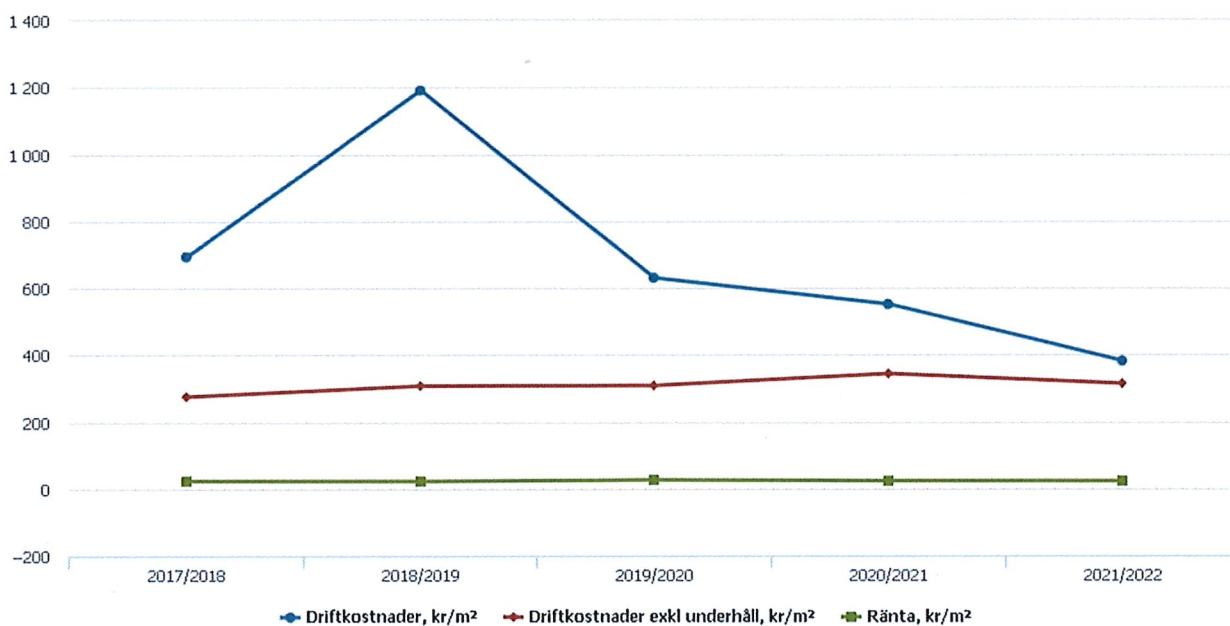
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	14 987	14 715	14 267	14 288	14 265
Resultat efter finansiella poster	3 553	-560	-3 699	-15 378	-4 514
Resultat exklusive avskrivningar	5 316	1 202	-1 244	-13 457	-2 570
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 816	-4 284	-6 244	-18 331	430
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	167	262	239	233	143
Balansomslutning	56 834	54 844	55 184	61 830	47 791
Soliditet %	29	23	24	28	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	548	523	532	532
Bränsletillägg, kr/m ²	131	129	124	125	126
Driftkostnader, kr/m ²	381	551	630	1 191	693
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	313	343	308	307	275
Ränta, kr/m ²	22	23	26	22	23
Underhållsfond, kr/m ²	303	204	150	233	252
Lån, kr/m ²	1 812	1 851	1 890	1 930	1 484



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	18 888 888	4 268 307	-11 799 016	-560 484
Disposition enl. årsstämmobeslut					-560 484	560 484
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 420 256	1 420 256	
Överföring från uppskrivningsfonden			-555 556		555 556	
Årets resultat						3 553 026
Vid årets slut	1 973 629	0	18 333 332	6 348 051	-13 883 688	3 553 026

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 803 944
Årets resultat	3 553 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 420 256
Summa	-10 330 662

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 10 330 662

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 986 518	14 715 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	830 891	507 942
Summa rörelseintäkter		15 817 409	15 223 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 974 505	-11 544 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 860 998	-1 806 775
Personalkostnader	Not 6	-250 182	-226 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 763 079	-1 763 079
Summa rörelsekostnader		-11 848 764	-15 340 644
Rörelseresultat		3 968 645	-117 236
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 152	37 152
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	7 265	9 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-460 036	-489 826
Summa finansiella poster		-415 619	-443 248
Resultat efter finansiella poster		3 553 026	-560 484
Årets resultat		3 553 026	-560 484

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 829 437	46 592 515
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 829 437	46 592 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	387 000	387 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		387 000	387 000
Summa anläggningstillgångar		45 216 437	46 979 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-540	19 391
Övriga fordringar	Not 15	17 754	20 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	654 775	230 158
Summa kortfristiga fordringar		671 989	270 127
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 945 801	7 594 268
Summa kassa och bank		10 945 801	7 594 268
Summa omsättningstillgångar		11 617 789	7 864 394
Summa tillgångar		56 834 226	54 843 910

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 629	1 973 629
Uppskrivningsfond		18 333 332	18 888 888
Fond för yttre underhåll		6 348 051	4 268 307
Summa bundet eget kapital		26 655 012	25 130 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 883 688	-11 799 016
Årets resultat		3 553 026	-560 484
Summa fritt eget kapital		-10 330 661	-12 359 500
Summa eget kapital		16 324 350	12 771 324
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 187 394	36 584 689
Summa långfristiga skulder		28 187 394	36 584 689
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 741 522	2 164 727
Leverantörsskulder	Not 19	756 745	16 271
Skatteskulder	Not 20	0	25 443
Övriga skulder	Not 21	18 738	54 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 805 477	3 227 346
Summa kortfristiga skulder		12 322 482	5 487 897
Summa eget kapital och skulder		56 834 226	54 843 910

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 (15)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (27)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (24)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (27)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodas	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (1)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (-)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40
Passersystem	Linjär	5
Uppskrivning byggnad	Linjär	18 (15)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 163 000	10 945 347
Årsavgifter, lokaler	242 340	242 340
Hyror, bostäder	9 636	9 636
Hyror, lokaler	259 586	257 374
Hyror, garage	542 820	543 270
Hyror, p-platser	119 700	119 395
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 789	-7 839
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 323	-24 905
Bränsleavgifter, bostäder	2 645 624	2 614 925
Elavgifter	3 720	3 720
Debiterad fastighetsskatt-	12 204	12 204
Summa nettoomsättning	14 986 518	14 715 467

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Balkonginglasning	37 440	37 440
Övriga ersättningar	46 493	43 849
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga sidointäkter	80 927	95 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-11
Övriga rörelseintäkter	55 957	28 295
Försäkringsersättningar	610 076	302 241
Summa övriga rörelseintäkter	830 891	507 942

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-1 420 256	-4 363 992
Reparationer	-833 664	-1 892 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-466 952	-453 932
Försäkringspremier	-234 319	-213 491
Kabel- och digital-TV	-415 207	-425 402
Återbäring från Riksbyggen	28 600	25 200
Serviceavtal	-5 873	-6 307
Sotning	-2 565	-4 662
Obligatoriska besiktningar	-235 578	-54 500
Bevakningskostnader	-16 981	-15 866
Snö- och halkbekämpning	-231 662	-199 704
Förbrukningsinventarier	-10 180	-22 325
Fordons- och maskinkostnader	-671	-11 519
Vatten	-578 726	-560 730
Fastighetsel	-340 770	-330 392
Uppvärmning	-2 637 326	-2 556 586
Sophantering och återvinning	-478 187	-457 149
Förvaltningsarvode drift	-94 189	0
Summa driftskostnader	-7 974 505	-11 544 106

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 600 272	-1 649 368
IT-kostnader	-7 656	-9 773
Arvode, yrkesrevisorer	-33 125	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-45 807	-14 725
Kreditupplysningar	-8 335	-10 129
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 839	-36 028
Kontorsmateriel	-13 265	-35 277
Telefon och porto	0	-631
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-20 640	-20 640
Konsultarvoden	-58 750	0
Bankkostnader	-3 309	-1 303
Övriga externa kostnader	-28 001	-4 900
Summa övriga externa kostnader	-1 860 998	-1 806 775

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-31 147	-30 240
Styrelsearvoden	-76 131	-73 913
Sammanträdesarvoden	-67 520	-59 746
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 694	-2 859
Övriga kostnadsersättningar	0	-9 285
Pensionskostnader	-1 329	-586
Sociala kostnader	-53 361	-50 056
Summa personalkostnader	-250 182	-226 685

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

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 232 445	-1 232 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	-530 633	-530 633
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 763 079	-1 763 079

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	37 152	37 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 152	37 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 038	9 295
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	227	131
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 265	9 426

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-459 427	-486 660
Övriga räntekostnader	-609	-3 166
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-460 036	-489 826

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 487 775	-19 810 885
Tillkommande utgifter	-33 648 432	-33 117 799
	-54 136 207	-52 928 684

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 890
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-530 633	-530 633
	-1 207 523	-1 207 523

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	18 888 888	19 444 444
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-555 556	-555 556
	18 333 332	18 888 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 829 437	46 592 516

Varav

Byggnader	21 063 440	22 295 885
Mark	14 879 400	14 879 400
Tillkommande utgifter	8 886 597	9 417 231

Taxeringsvärden

Bostäder	153 000 000	131 000 000
Lokaler	7 505 000	7 751 000
Totalt taxeringsvärde	160 505 000	138 751 000
<i>varav byggnader</i>	<i>118 050 000</i>	<i>98 030 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 455 000</i>	<i>40 721 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner	0	0
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		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-22 500	-22 500
Installationer	-46 000	-46 000
	-68 500	-68 500
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-46 000	-46 000
	-68 500	-68 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	387 000	387 000
Summa andra långfristiga fordringar	387 000	387 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-540	19 391
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-540	19 391

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	-17 052	0
Skattekonto	34 806	20 578
Summa övriga fordringar	17 754	20 578

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 899	3 087
Förutbetalda försäkringspremier	117 250	117 069
Förutbetalda driftkostnader	3 338	2 873
Förutbetalt förvaltningsarvode	421 775	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 264	103 803
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	478	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 771	3 180
Förutbetalda leasingavgifter	0	147
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	654 775	230 158

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	16 478	39 535
Bankmedel	2 081 538	2 075 312
PlusGiro	85 669	6 773
Transaktionskonto	8 762 115	5 472 648
Summa kassa och bank	10 945 801	7 594 268

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	37 928 916	38 749 416
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-820 500	-820 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 921 022	-1 344 227
Långfristig skuld vid årets slut	28 187 394	36 584 689

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-12-30	2 446 484,00	0,00	60 408,00	2 386 076,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-01-30	1 904 498,00	0,00	44 552,00	1 859 946,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-01-30	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 396 590,00	0,00	65 660,00	2 330 930,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-12-30	3 307 500,00	0,00	90 000,00	3 217 500,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-04-30	4 700 000,00	0,00	100 000,00	4 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	4 900 000,00	0,00	50 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-06-30	2 808 000,00	0,00	72 000,00	2 736 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 075 520,00	0,00	22 560,00	2 052 960,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-07-30	2 196 530,00	0,00	49 640,00	2 146 890,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2026-06-30	3 979 000,00	0,00	92 000,00	3 887 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-09-01	1 344 227,00	0,00	30 380,00	1 313 847,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2028-07-30	1 916 067,00	0,00	43 300,00	1 872 767,00
Summa			38 749 416,00	0,00	820 500,00	37 928 916,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 820 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 27 135 127 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 872 767 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	756 745	16 271
Summa leverantörsskulder	756 745	16 271

Not 20 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	0	25 443
Summa skatteskulder	0	25 443

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	18 738	22 288
Clearing	0	31 822
Summa övriga skulder	18 738	54 110

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 679	44 280
Upplupna räntekostnader	40 207	42 350
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	136 728	1 202 520
Upplupna elkostnader	23 250	42 563
Upplupna vattenavgifter	48 508	94 869
Upplupna värmekostnader	108 053	300 456
Upplupna kostnader för renhållning	14 331	10 002
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	148 929	147 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	90 272
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 210 233	1 227 443
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 805 477	3 227 346

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000

Not Eventualförpliktelser

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Västerås 2022-10-11

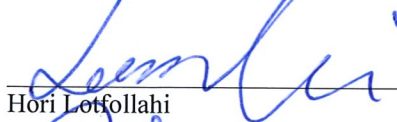
Ort och datum



Hans Bryngelsson



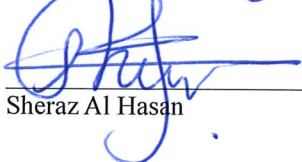
Mikael Sundqvist



Hori Lotfollahi



Sandra Pettersson



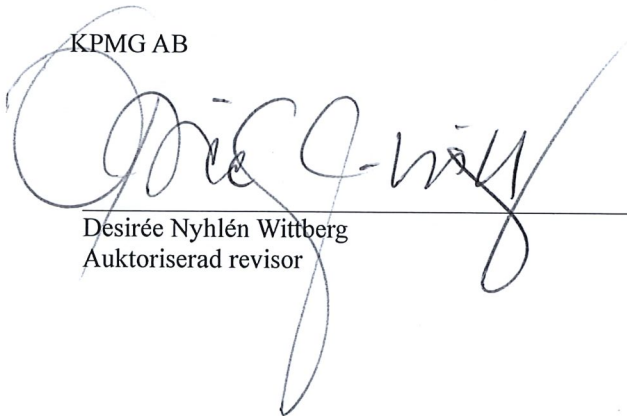
Sheraz Al Hasan




Nicklas Kallunki

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 oktober 2022

KPMG AB



Désirée 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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2021-07-01—2022-06-30 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 fortlöppande 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 2022

KPMG AB

Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor

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, arvas 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.

Årsavgift

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 planliga 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

