
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Morkullan
Org nr: 778000-5109



DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 14 november 2023 klockan 18:30 (fika från 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. Att ge styrelsen i uppdrag att utreda installation av IMD (individuell mätning el)
 2. Att ge styrelsen i uppdrag att utreda installation av solceller
 3. Att ge styrelsen i uppdrag att installera värmeoptimering via AI
- 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.

Medlemsvinst

RB BRF Morkullan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

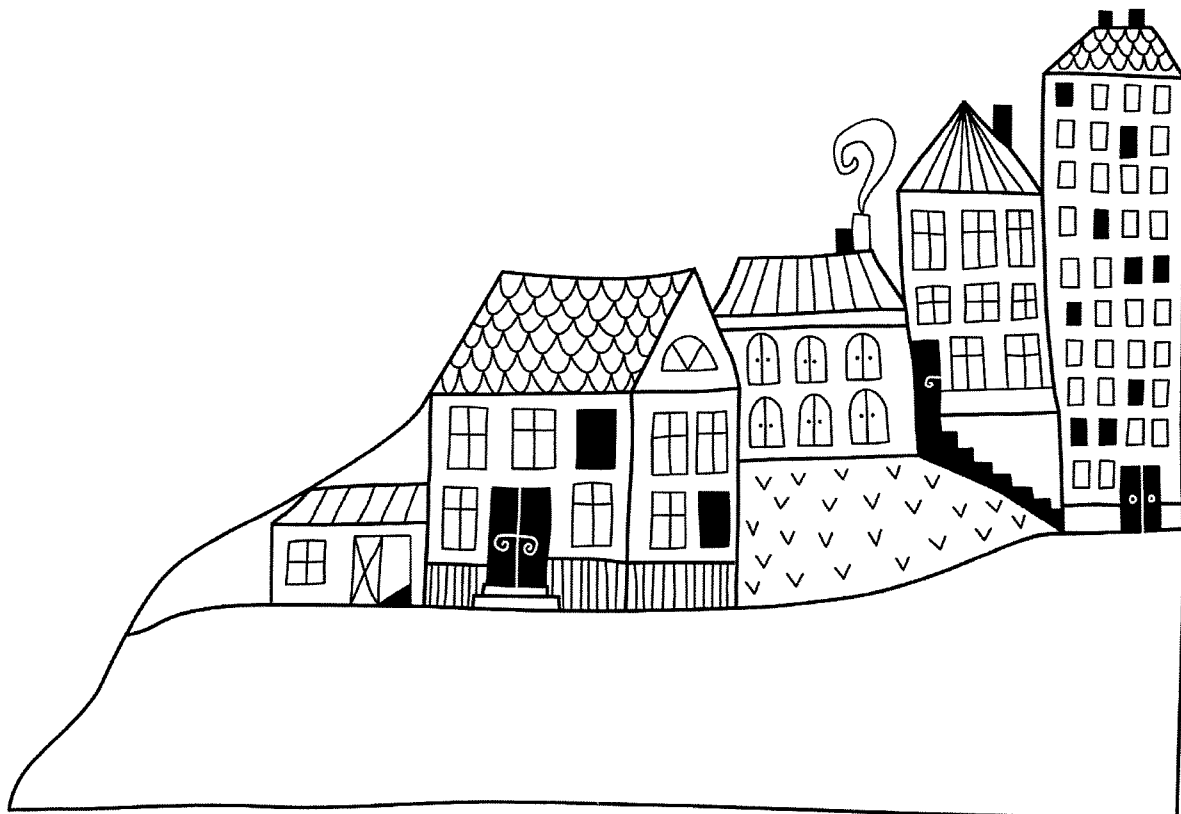
Det här året uppgick beloppet till 19 100 kronor i återbäring samt 7 740 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan har
härmed upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Större avvikelser föreligger beträffande högre kostnader för underhåll och driftkostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 st 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 342% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 763 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 945 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

Lokaler hyresrätt 701 m²

Lokaler bostadsrätt 267 m²

Total lokalarea 968 m²

Årets taxeringsvärde 160 505 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 160 505 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,76 % 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	Sophantering
Tele 2	Kabel-TV
Mälarenergi, 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 1 136 tkr och planerat underhåll för 2 317 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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 1 136 tkr och planerat underhåll för 1 942 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 205 190 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 6 873 tkr (344 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
Diverse	2021/2022	Låsbyte, kanalrensning, fasadputs och lagning samt markytor Låsbyte påbörjas, kanalrensning, fasadputs och putslagning, markytor, garage och p-platser
Diverse	2020	Fasadunderhåll, relining, tvättstugeutrustning
Huskropp utvändigt, relining mm	2020	
Markytor, dränering, återuppbyggnad uteplatser	2020	
Garage och p-platser, garageport	2020	
Värmesystem	2016-2019	Underhåll värmesystemet
Diverse	2015	Markytor, Takbyte (ny papp) div installation
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
Bostäder, Mg 32	87 500
Gemensamma utrymmen, trapphusmålning	1 493 750
Installationer, slutfaktura låsbyte och radonsanering	617 033
Huskropp utvändigt	28 681
Markytor	49 261
Garage och p-platser	40 425

dw

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	2024
Per Nyström	Sekreterare	2024
Mikael Sundqvist	Ledamot	2024
Hori Lotfollahi	Ledamot	Avflyttat avgång 2023-04-14
Sandra Pettersson	Ledamot	2023
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Eklund	Suppleant	2024
Göte Kvarnström	Suppleant	2024
Marzieh Hamidi	Suppleant	2024
Mikael Sjöstrand	Suppleant	2024
Rampai Lundgren	Suppleant	2023
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Desireé Wittberg	Auktoriserad revisor	2023
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Soili Söderman	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Nilsson	2023
Helena Pettersson	2023
Suha Ali Mohamed Alyassin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret gjort extra amorteringar på sina lån med totalt 8 782 000 kr, för att minska räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 325 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-07-01.

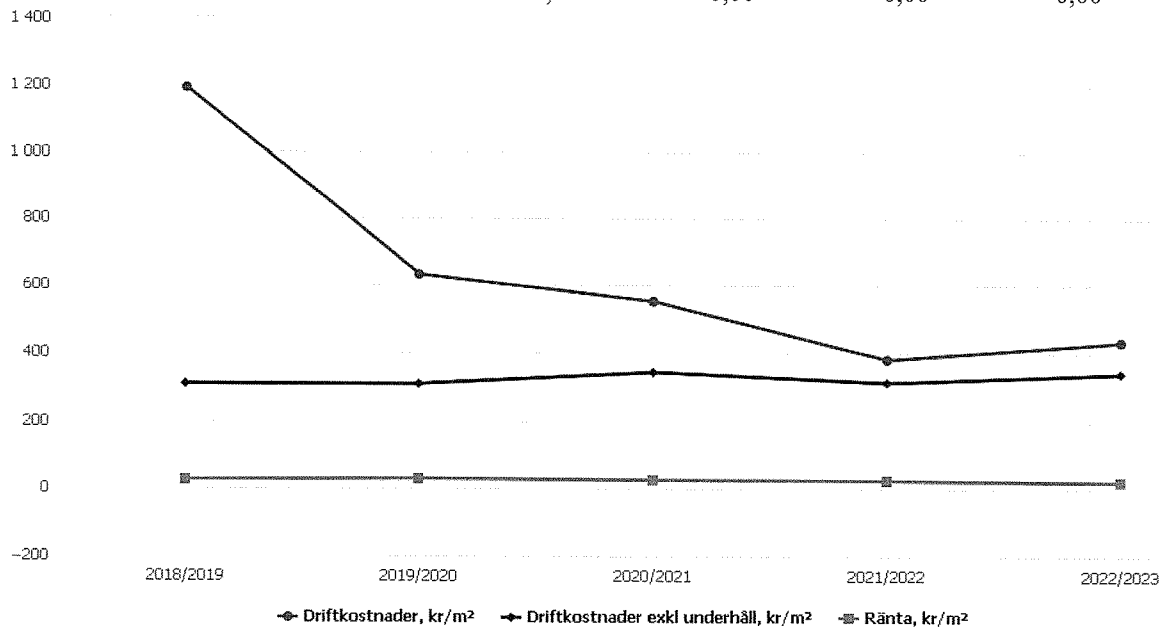
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	15 300	14 987	14 715	14 267	14 288
Resultat efter finansiella poster	1 687	3 553	-560	-3 699	-15 378
Resultat exklusive avskrivningar	3 450	5 316	1 202	-1 244	-13 457
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 037	1 816	-4 284	-6 244	-18 331
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	262	167	262	239	233
Balansomslutning	49 167	56 834	54 844	55 184	61 830
Soliditet %	37	29	23	24	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	576	559	548	523	532
Bränsletillägg, kr/m ²	131	131	129	124	125
Driftkostnader, kr/m ²	457	381	551	630	1 191
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	346	313	343	308	307
Ränta, kr/m ²	19	22	23	26	22
Underhållsfond, kr/m ²	455	303	204	150	233
Lån, kr/m ²	1 356	1 812	1 851	1 890	1 930
Skuldkvot %	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00



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	18 333 332	6 348 051	-13 883 688	3 553 026
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 553 026	-3 553 026
Reservering underhållsfond				5 487 000	-5 487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 316 650	2 316 650	
Överföring från uppskrivningsfonden			-555 556		555 556	
Årets resultat						1 687 102
Vid årets slut	1 973 629	0	17 777 776	9 518 401	-12 945 456	1 687 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 775 105
Årets resultat	1 687 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 316 650
Summa	-11 258 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 11 258 353

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 299 907	14 986 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 617	830 891
Summa rörelseintäkter		15 474 524	15 817 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 561 315	-7 974 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 836 235	-1 860 998
Personalkostnader	Not 6	-336 536	-250 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 763 024	-1 763 079
Summa rörelsekostnader		-13 497 110	-11 848 764
Rörelseresultat		1 977 414	3 968 645
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 740	37 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	108 686	7 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-406 738	-460 036
Summa finansiella poster		-290 312	-415 619
Resultat efter finansiella poster		1 687 102	3 553 026
Årets resultat		1 687 102	3 553 026

22

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 066 413	44 829 437
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 066 413	44 829 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	387 000	387 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		387 000	387 000
Summa anläggningstillgångar		43 453 413	45 216 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 233	-540
Övriga fordringar	Not 15	61 528	17 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	704 128	654 775
Summa kortfristiga fordringar		775 889	671 989
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 938 150	10 945 801
Summa kassa och bank		4 938 150	10 945 801
Summa omsättningstillgångar		5 714 039	11 617 789
Summa tillgångar		49 167 452	56 834 226

20

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 629	1 973 629
Uppskrivningsfond		17 777 776	18 333 332
Fond för yttre underhåll		9 518 401	6 348 051
Summa bundet eget kapital		29 269 806	26 655 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 945 455	-13 883 688
Årets resultat		1 687 102	3 553 026
Summa fritt eget kapital		-11 258 353	-10 330 661
Summa eget kapital		18 011 453	16 324 350
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 420 044	28 187 394
Summa långfristiga skulder		10 420 044	28 187 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 972 310	9 741 522
Leverantörsskulder	Not 19	274 395	756 745
Skatteskulder	Not 20	35 112	0
Övriga skulder	Not 21	23 874	18 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 430 264	1 805 477
Summa kortfristiga skulder		20 735 956	12 322 482
Summa eget kapital och skulder		49 167 452	56 834 226

20

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 (14)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (26)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (23)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (26)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodas	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (-)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (-)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40 (14)
Passersystem	Linjär	5 (-)
Uppskrivning byggnad	Linjär	18 (14)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

W

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 497 368	11 163 000
Årsavgifter, lokaler	242 340	242 340
Hyror, bostäder	9 636	9 636
Hyror, lokaler	269 072	259 586
Hyror, garage	541 920	542 820
Hyror, p-platser	119 415	119 700
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-13 330	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 607	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 110	-3 789
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 590	-8 323
Bränsleavgifter, bostäder	2 644 869	2 645 624
Elavgifter	3 720	3 720
Debiterad fastighetsskatt	12 204	12 204
Summa nettoomsättning	15 299 907	14 986 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	37 440	37 440
Övriga ersättningar	43 432	46 493
Övriga sidointäkter	43 050	80 927
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-2
Övriga rörelseintäkter	50 710	55 957
Försäkring ersättningar	0	610 076
Summa övriga rörelseintäkter	174 617	830 891

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 316 650	-1 420 256
Reparationer	-1 136 304	-833 664
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-485 012	-466 952
Försäkringspremier	-248 827	-234 319
Kabel- och digital-TV	-435 069	-415 207
Återbäring från Riksbyggen	19 100	28 600
Serviceavtal	-146 196	-5 873
Sotning	-4 884	-2 565
Obligatoriska besiktningar	-59 550	-235 578
Bevakningskostnader	-13 883	-16 981
Snö- och halkbekämpning	-441 242	-231 662
Förbrukningsinventarier	-12 142	-10 180
Fordons- och maskinkostnader	-511	-671
Vatten	-630 362	-578 726
Fastighetsel	-345 269	-340 770
Uppvärmning	-2 691 695	-2 637 326

Sophantering och återvinning	-501 360	-478 187
Förvaltningsarvode drift (extra yttre skötsel och lokalvård)	-111 460	-94 189
Summa driftskostnader	-9 561 315	-7 974 505

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 648 187	-1 600 272
IT-kostnader	-9 702	-7 656
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-33 125
Övriga förvaltningskostnader	-25 519	-45 807
Kreditupplysningar	-7 922	-8 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 598	-41 839
Kontorsmateriel	-23 139	-13 265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-28 298	0
Medlems- och föreningsavgifter	-21 329	-20 640
Konsultarvoden	0	-58 750
Bankkostnader	-7 885	-3 309
Övriga externa kostnader	-906	-28 001
Summa övriga externa kostnader	-1 836 235	-1 860 998

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-36 691	-31 147
Styrelsearvoden	-76 132	-76 131
Sammanträdesarvoden	-100 491	-67 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 276	-20 694
Övriga kostnadsättningar	-1 209	0
Pensionskostnader	-1 566	-1 329
Sociala kostnader	-72 171	-53 361
Summa personalkostnader	-336 536	-250 182

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 232 445	-1 232 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	-530 579	-530 633
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 763 024	-1 763 079

ew

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 740	37 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 740	37 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	74 884	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	31 249	7 038
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 992	227
Övriga ränteintäkter	561	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 686	7 265

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-406 571	-459 427
Övriga räntekostnader	-167	-609
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-406 738	-460 036

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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	-21 164 665	-20 487 775
Tillkommande utgifter	-34 179 066	-33 648 432
	-55 343 731	-54 136 207
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 890
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-530 579	-530 633
	-1 207 469	-1 207 523
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 551 200	-55 343 730
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	18 333 332	18 888 888
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-555 556	-555 556
	17 777 776	18 333 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 066 412	44 829 437
Varav		
Byggnader	19 830 994	21 063 440
Mark	14 879 400	14 879 400
Tillkommande utgifter	8 356 018	8 886 597
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	142 000 000
Lokaler	7 505 000	7 505 000
Totalt taxeringsvärde	160 505 000	160 505 000
<i>varav byggnader</i>	<i>118 050 000</i>	<i>118 050 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 455 000</i>	<i>42 455 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 500	-68 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0
Installationer	0	0
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
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

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	10 233	-540
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 233	-540

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	-17 052
Skattekonto	61 528	34 806
Summa övriga fordringar	61 528	17 754

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 048	3 899
Förutbetalda försäkringspremier	131 577	117 250
Förutbetalda driftkostnader	3 604	3 338
Förutbetalt förvaltningsarvode	425 662	421 775
Förutbetald kabel-tv-avgift	113 237	104 264
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	478
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 771
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704 128	654 775

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 380	16 478
Bankmedel (SBAB)	2 095 430	2 081 538
PlusGiro	53 303	85 669
Transaktionskonto	2 788 037	8 762 115
Summa kassa och bank	4 938 150	10 945 801

ew

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	28 392 354	37 928 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-615 540	-820 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 356 770	-8 921 022
Långfristig skuld vid årets slut	10 420 044	28 187 394

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,84%	2022-12-30	2 386 076,00	0,00	2 386 076,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-01-30	1 859 946,00	0,00	1 859 946,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-01-30	4 675 000,00	0,00	4 675 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 330 930,00	0,00	65 660,00	2 265 270,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-12-30	3 217 500,00	0,00	90 000,00	3 127 500,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-04-30	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	4 850 000,00	0,00	50 000,00	4 800 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-06-30	2 736 000,00	0,00	72 000,00	2 664 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 052 960,00	0,00	22 560,00	2 030 400,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-07-30	2 146 890,00	0,00	49 640,00	2 097 250,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2026-06-30	3 887 000,00	0,00	92 000,00	3 795 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-09-01	1 313 847,00	0,00	30 380,00	1 283 467,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2028-07-30	1 872 767,00	0,00	43 300,00	1 829 467,00
Summa			37 928 916,00	0,00	9 536 562,00	28 392 354,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 615 540 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 420 044 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	270 481	756 745
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 914	0
Summa leverantörsskulder	274 395	756 745

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	35 112	0
Summa skatteskulder	35 112	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	18 738	18 738
Skuld sociala avgifter och skatter	5 137	0
Summa övriga skulder	23 874	18 738

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	55 780	44 679
Upplupna räntekostnader	32 768	40 207
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	593 071	136 728
Upplupna elkostnader	20 165	23 250
Upplupna vattenavgifter	53 234	48 508
Upplupna värmekostnader	108 069	108 053
Upplupna kostnader för renhållning	11 637	14 331
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	185 937	148 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 550	559
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 280 053	1 210 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 430 264	1 805 477

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000

Not Eventualförpliktelser

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

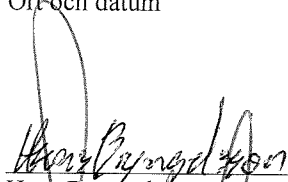
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

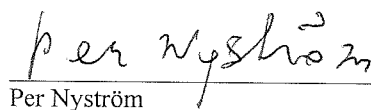
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

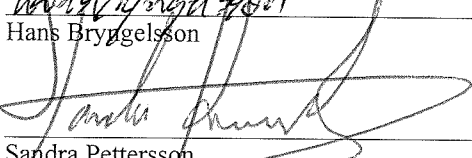
Styrelsens underskrifter

Västerås 2023-10-03

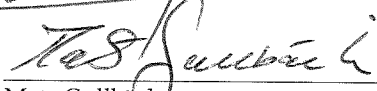
Ort och datum


Hans Bryngelsson


Per Nyström

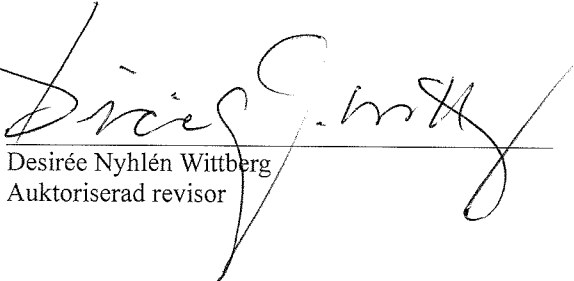

Sandra Pettersson

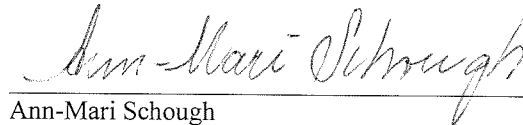

Mikael Sundqvist


Mats Gullback

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 oktober 2023

KPMG AB


Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor


Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisorssed 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 att utföra 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 att utföra 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

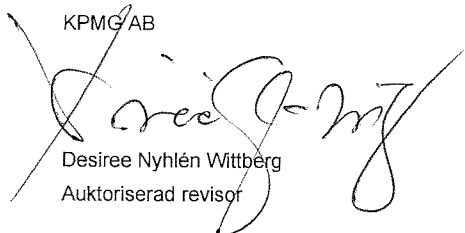
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

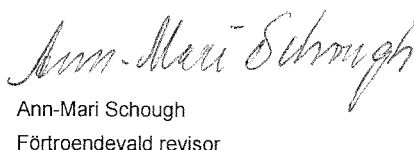
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 16 oktober 2023

KPMG AB



Desiree 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 innehåsa 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, fastighetservice 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, fastighetservice 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

