
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Morkullan 1
Org nr: 715600-1161



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 har sitt säte i Södertälje Kommun.

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 1960-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 328% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Morkullan 1. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastigheternas adress är Karlslundsgatan 22 och 24 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	72	72	0	0	0	144

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	36	87

Total tomtarea 14 106 m²

Total bostadsarea 8 958 m²

Total lokalarea 51 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm.. 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. P g a rådande Coronapandemi ges ingen utdelning och rabatt för närvarande.

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 252 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 364 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 336 tkr/ ÅR och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 412 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Nya tvättstugor	2018	
Tak för entréerna	2008	
Fönsterbyte	2009	
Renovering och inglasning av balkonger	2017-18	
Låsbyte	2019	
Hissar	2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Nytt avlopp	41 791

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fasader, tvättning + div lagningar	2021	
Lekplats	2021	
Stamspolning	2020-21	
Målning av trapphus	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Blomquist	Ordförande	2021
Raymond Lindén	Vice ordförande	2022
Bo Enström	Ledamot	2022
Tony Carlson	Ledamot	2021
Mattias Pelander	Ledamot	2021
Per Isacsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Miladi	Suppleant 2022
Mokhlos Almaliki	Suppleant 2021
Yvonne Sedin Blank	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå, Per Engzell	Auktoriserad revisor 2021
Agneta Hübenette	Föreningsrevisor 2021

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	2021
Carina Eriksson	2021

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Marie Wengelin	2021
Eva Westman	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

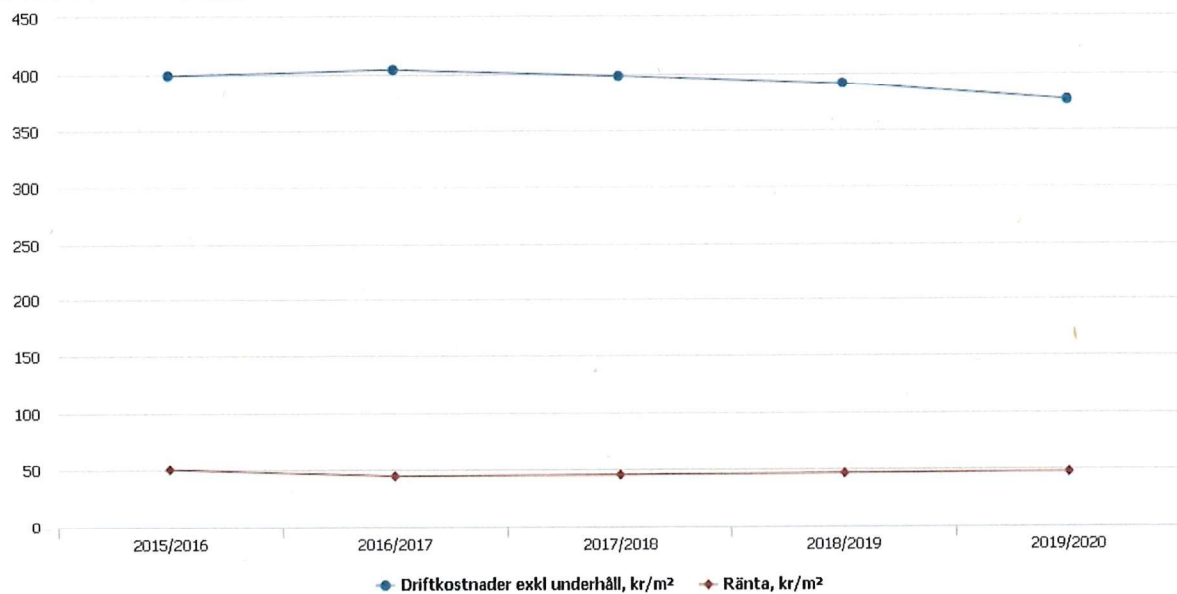
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-10-01.

Basrat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 623	7 511	7 411	7 309	7 139
Resultat efter finansiella poster	1 794	1 147	1 058	1 391	892
Soliditet %	27	24	21	22	25
Likviditet %	209	328	265	370	332
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	754	743	736	735	721
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	376	391	398	404	399
Ränta, kr/m²	47	46	45	44	50
Lån, kr/m²	3 739	3 826	3 913	3 443	2 398

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

19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	859 980	4 038 955	4 953 528	1 147 293
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 147 293	-1 147 293
Reservering underhållsfond		412 000	-412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 791	41 791	
Årets resultat				1 794 066
Vid årets slut	859 980	4 409 164	5 730 612	1 794 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 100 822
Årets resultat	1 794 066
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-412 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 791
Summa	7 524 679

Styrelsen föreslår följande
disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 524 679

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

13

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 623 292	7 510 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	583 372	700 659
Summa rörelseintäkter		8 206 664	8 211 648
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 433 066	-4 351 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-916 125	-708 778
Personalkostnader	Not 6	-311 000	-296 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 345 165	-1 304 894
Summa rörelsekostnader		-6 005 357	-6 662 192
Rörelseresultat		2 201 307	1 549 457
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		0	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 021	8 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 262	-411 912
Summa finansiella poster		-407 241	-402 163
Resultat efter finansiella poster		1 794 066	1 147 293
Årets resultat		1 794 066	1 147 293

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 003 157	40 456 036
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	428 501	41 251
Summa materiella anläggningstillgångar		43 431 657	40 497 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		43 442 657	40 508 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 868	143
Övriga fordringar	Not 11	241 206	248 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 065	101 455
Summa kortfristiga fordringar		368 139	350 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 929 811	5 654 545
Summa kassa och bank		3 929 811	5 654 545
Summa omsättningstillgångar		4 297 950	6 004 837
Summa tillgångar		47 740 607	46 513 123

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	859 980	859 980	
Fond för yttre underhåll	4 409 164	4 038 955	
Summa bundet eget kapital	5 269 144	4 898 935	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 730 613	4 953 528	
Årets resultat	1 794 066	1 147 293	
Summa fritt eget kapital	7 524 679	6 100 822	
Summa eget kapital	12 793 822	10 999 756	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 894 135	33 681 311
Summa långfristiga skulder		32 894 135	33 681 311
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	787 176	787 176
Leverantörsskulder		362 277	170 979
Övriga skulder	Not 15	55 030	75 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	848 167	798 807
Summa kortfristiga skulder		2 052 650	1 832 056
Summa eget kapital och skulder	47 740 607	46 513 123	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 794 066	1 147 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 345 165	1 304 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 139 231	2 452 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 847	38 131
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	220 594	-67 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 341 978	2 423 072
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-3 803 425	0
Investeringar i inventarier, verktyg & installationer	- 476 111	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-787 176	-787 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-787 176	-787 176
Årets kassaflöde	-1 724 734	1 635 896
Likvidamedel vid årets början	5 654 544	4 018 648
Likvidamedel vid årets slut	3 929 811	5 654 544
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader.

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fasader, stammar, balkonger	Linjär	50
Fönster, värme	Linjär	40
Hissar	Linjär	30
Tak	Linjär	25
Installationer	Linjär	15

17

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 752 772	6 655 656
Hyror, lokaler	41 192	40 456
Hyror, garage	208 800	209 100
Hyror, p-platser	297 975	298 178
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-49 175	-39 603
Elavgifter	375 328	347 202
Summa nettoomsättning	7 623 292	7 510 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkonginglasning	497 664	497 664
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 735	36 796
Inkasso	2 880	1 980
Övriga rörelseintäkter (p-service, motion, bastu m m)	63 093	80 080
Försäkringsersättningar	0	84 139
Summa övriga rörelseintäkter	583 372	700 659

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-41 791	-831 084
Reparationer	-251 806	-261 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 446	-222 958
Arrendeavgifter	-7 913	-7 780
Försäkringspremier	-68 298	-55 402
Återbäring från Riksbyggen	0	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 823	-5 875
Serviceavtal	-80 470	-54 640
Obligatoriska besiktningar	-5 418	-5 224
Övriga rörelseintäkter (p-service, motion, bastu m m)	-6 774	-9 931
Snö- och halkbekämpning	-63 193	-142 888
Förbrukningsinventarier	-45 878	-72 498
Vatten	-296 726	-243 601
Fastighetsel	-389 207	-435 650
Uppvärmning	-1 283 483	-1 328 165
Sophantering och återvinning	-184 756	-191 416
Inre och yttre skötsel	-457 083	-486 716
Summa driftkostnader	-3 433 066	-4 351 761

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-343 681	-337 346
Bredband/TV (föregående år ej hel årskostnad)	-399 452	-180 835
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-26 025
Övriga förvaltningskostnader	-49 565	-23 298
Kreditupplysningar	-3 600	-3 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 935	-38 503
Kontorsmateriel	-2 762	-4 812
Telefon	-32 657	-30 154
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
IT-tjänster (avläsning el)	-23 228	-19 624
Konsultarvoden	-3 720	-35 075
Bankkostnader	-1 355	-2 680
Övriga externa kostnader	-3 471	0
Summa övriga externa kostnader	-916 125	-708 778

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-81 600	-79 300
Övriga ersättningar	-2 600	-925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-175 146	-178 653
Övriga kostnadsersättningar	-24 574	-1 357
Sociala kostnader	-27 081	-36 525
Summa personalkostnader	-311 000	-296 759

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 256 304	-1 263 644
Avskrivning Installationer	-88 861	-41 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 345 165	-1 304 894

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	54 521 109	54 521 109
Mark	1 012 436	1 012 436
Markanläggning	98 934	98 934
	55 632 479	55 632 479
Årets anskaffningar		
Hissar	3 803 425	0
	3 803 425	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 435 904	55 632 479
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 077 509	-13 813 865
Markanläggningar	-98 934	-98 934
	-15 176 443	-13 912 799
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 256 304	-1 263 644
	-1 256 304	-1 263 644
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 432 747	-15 176 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 003 157	40 456 035
Varav		
Byggnader	41 990 721	39 443 599
Mark	1 012 436	1 012 436
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	2 467 000	2 467 000
Totalt taxeringsvärde	104 467 000	104 467 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 315 000</i>	<i>72 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 152 000</i>	<i>32 152 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 761	110 761
Installationer	412 501	412 501
	523 262	523 262
Årets anskaffningar		
Passagesystem	476 111	0
	476 111	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	999 373	523 262
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
Passagesystem	0	0
Installationer	-371 250	-330 000
	-482 011	-440 761
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Passagesystem	-47 611	0
Installationer	-41 250	-41 250
	-88 861	-41 250
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
Passagesystem	-47 611	
Installationer	-412 500	-371 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-570 872	-482 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	428 501	41 251
Varav		
Passagesystem	428 501	41 251

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggen, 22 st á 500 kr	11 000	11 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 000	11 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	63 815	71 303
Skattekonto	177 391	177 391
Summa övriga fordringar	241 206	248 694

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 486	6 344
Förutbetalda försäkringspremier	46 771	34 890
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 783	27 245
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 025	32 976
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 065	101 455

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	8 480	11 429
Bankmedel, SBAB	2 521 499	3 010 620
Transaktionskonto, Swedbank	1 399 831	2 632 495
Summa kassa och bank	3 929 811	5 654 545

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	33 681 311	34 468 487
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-787 176	-787 176
Långfristig skuld vid årets slut	32 894 135	33 681 311

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2024-10-25	3 125 000,00	0,00	125 000,00	3 000 000,00
NORDEA	1,55%	2021-03-17	4 541 579,00	0,00	112 392,00	4 429 187,00
NORDEA	1,25%	2021-11-17	4 825 000,00	0,00	100 000,00	4 725 000,00
NORDEA	1,35%	2022-04-13	4 541 579,00	0,00	112 392,00	4 429 187,00
SWEDBANK	0,96%	2022-10-25	3 093 750,00	0,00	125 000,00	2 968 750,00
NORDEA	1,22%	2024-03-20	4 541 579,00	0,00	112 392,00	4 429 187,00
NORDEA	1,22%	2024-04-17	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,94%	2025-08-20	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
Summa			34 468 487,00	0,00	787 176,00	33 681 311

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 787 176 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 787 tkr kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	52 256	55 432
Skuld sociala avgifter och skatter	2 774	2 774
Övrigt	0	16 888
Summa övriga skulder	55 030	75 094

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	37 971	34 490
Upplupna elkostnader	38 237	32 458
Upplupna värmekostnader	62 897	63 576
Upplupna kostnader för renhållning	35 132	28 691
Upplupna revisionsarvoden	27 300	26 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	646 630	613 292
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	848 167	798 807

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	37 687 050	37 687 050

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

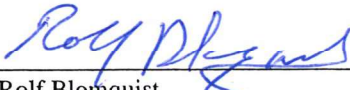
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

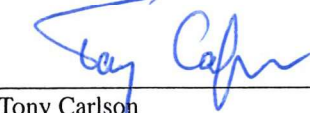


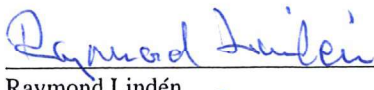
Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-10-12

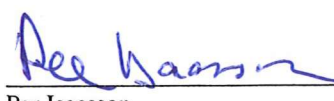

Rolf Blomquist


Bo Enström


Tony Carlson

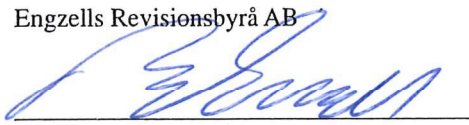

Raymond Lindén

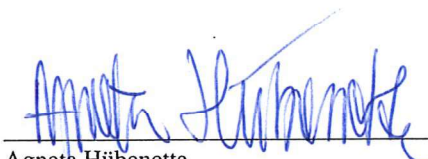

Mattias Pelander


Per Isacsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-07

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Agneta Hübenette
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan 1, org.nr 715600-1161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morkullan 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

19

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns 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 Bostadsrättsföreningen Morkullan 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

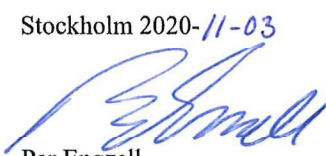
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-11-03


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Agneta Hübinette
Revisor

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Morkullan 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Morkullan 1 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

