

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Morkullan
Org nr: 778000-5109



Anmälan om deltagande vid årsstämma lämnas på expeditionen, **senast 12 november.**

☐ Jag/vi kommerst till årsstämman. Namn:.....Lgh:.....

DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Morkullan

Tid: **Tisdagen den 17 november 2020 klockan 18:00**

Lokal: **Mikaelikyrkans Gertrudsal, Hammarbacksvägen 1**

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2007-07-06. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre driftskostnader som härrör sig till lägre underhållskostnader än föregående år. Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 208%. I resultatet ingår avskrivningar med 2 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 244 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 Proinova. Föreningen har även bekostat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättshavarnas räknig. Bostadsrättstillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter skador på dennes egenbekostade inredning.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.kv	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	6 r.o.k	Summa
1	98	132	13	12	2	258

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	P-platser med motorvärmare	Miljöbodar
17	97	106	60	3

Total tomtarea 58 989 m²

Total bostadsarea 19 965 m²

Total lokalarea 968 m²

Årets taxeringsvärde 138 751 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 751 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal
Avtal
Leverantör

Teknisk- och ekonomisk förvaltning

Riksbyggen

Fastighetsskötsel och lokalvård

Riksbyggen

Sophantering

Stena Recycling

Sophantering

Vafab

Kabel-TV

Com Hem AB

Värme, vatten och el

Mälarenergi

Trygghets- och parkeringsjour

Nokas Security AB

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 1 443 tkr och planerat underhåll för 6 729 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll" nedan.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 169 491 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 5 650 tkr (283 kr/ m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 250 kr/ m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	354 613
Gemensamma utrymmen	453 625
Installationer	5 669 525
Huskropp utvändigt	11 213
Markytor	240 215

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	2020
Jan Håkan Andersson	Vice ordförande	2021
Per Nyström	Sekreterare	2020
Sandra Barrientos Pettersson	Ledamot	2021
Hori Lotfollahi	Ledamot	2021
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ömer Sakrak	Suppleant	2020
Mikael Sundqvist	Suppleant	2020
Roland Olsson	Suppleant	2020
Karin Östebo Johansson	Suppleant	2021
Zaid Abed	Suppleant	2021
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer och revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Desirée Wittberg	Auktoriserad revisor	2020
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2020
Soili Söderman	Revisorssuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Pettersson	Sammanställande	2020
Anna-Karin Thelin		2020
Lars Harrsjö		2020

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

Medlemsinformation

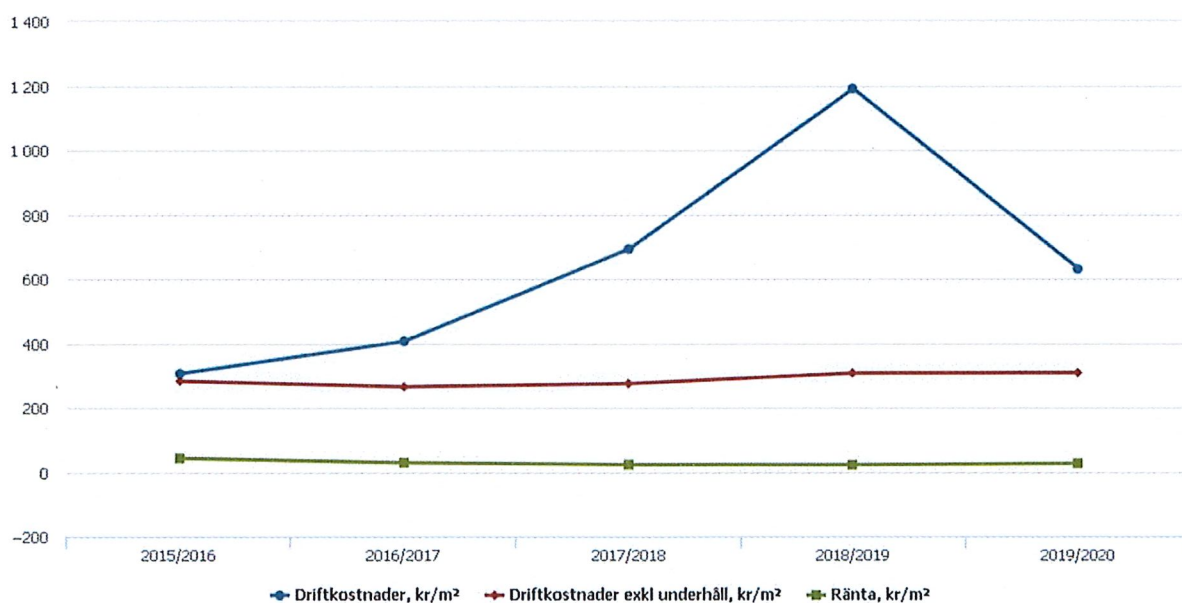
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 327 personer, under året har 31 medlemmar tillkommit samtidigt som 34 medlemmar har avgått. På bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 324 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på årsavgiften samt värmetillägget, 4% respektive 5%. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

du

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	14 267	14 288	14 265	13 916	13 489
Resultat efter finansiella poster	-3 699	-15 378	-4 514	1 164	1 998
Resultat exklusive avskrivningar	-1 244	-13 457	-2 570	3 223	4 535
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 244	-18 331	430	1 223	2 535
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	239	233	143	96	96
Balansomslutning	55 184	61 830	47 791	47 250	50 845
Soliditet %	24	28	25	36	31
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	523	532	532	517	502
Bränsletillägg, kr/m ²	124	125	126	124	118
Driftkostnader, kr/m ²	630	1 191	693	406	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	308	307	275	265	283
Ränta, kr/m ²	26	22	23	29	43
Underhållsfond, kr/m ²	150	233	252	527	573
Lån, kr/m ²	1 890	1 930	1 484	1 359	1 565



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.

du

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 973 629	20 000 000	4 874 489	5 560 612	-15 378 340
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 378 340	15 378 340
Reservering underhållsfond			5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 729 191	6 729 191	
Överföring från uppskrivningsfonden		-555 556		555 556	
Årets resultat					-3 698 583
Vid årets slut	1 973 629	19 444 444	3 145 298	-7 532 981	-3 698 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 262 171
Årets resultat	-3 698 583
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 729 191
Summa	-11 231 564

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-11 231 564

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 267 017	14 288 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	586 828	166 036
Summa rörelseintäkter		14 853 845	14 454 364
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 177 950	-24 974 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 105 613	-2 223 302
Personalkostnader	Not 6	-279 299	-296 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 455 033	-1 921 051
Summa rörelsekostnader		-18 017 895	-29 415 057
Rörelseresultat		-3 164 050	-14 960 693
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	37 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 159	9 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-541 692	-464 543
Summa finansiella poster		-534 534	-417 647
Resultat efter finansiella poster		-3 698 583	-15 378 340
Årets resultat		-3 698 583	-15 378 340



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 355 594	50 801 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	9 200
Summa materiella anläggningstillgångar		48 355 594	50 810 627
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	387 000	387 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		387 000	387 000
Summa anläggningstillgångar		48 742 594	51 197 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 469	2 209
Övriga fordringar	Not 15	57 101	20 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	220 555	619 369
Summa kortfristiga fordringar		276 187	642 154
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 165 667	9 990 667
Summa kassa och bank		6 165 667	9 990 667
Summa omsättningstillgångar		6 441 854	10 632 821
Summa tillgångar		55 184 448	61 830 448



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 629	1 973 629
Uppskrivningsfond	Not 18	19 444 444	20 000 000
Fond för yttre underhåll		3 145 298	4 874 489
Summa bundet eget kapital		24 563 371	26 848 118
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 532 980	5 560 612
Årets resultat		-3 698 583	-15 378 340
Summa fritt eget kapital		-11 231 564	-9 817 727
Summa eget kapital		13 331 808	17 030 391
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 749 416	39 850 416
Summa långfristiga skulder		38 749 416	39 850 416
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	820 500	540 000
Leverantörsskulder	Not 20	17 769	670 558
Skatteskulder	Not 21	44 845	36 457
Övriga skulder	Not 22	22 288	34 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 197 823	3 668 268
Summa kortfristiga skulder		3 103 225	4 949 641
Summa eget kapital och skulder		55 184 448	61 830 448



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 (17)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (29)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (26)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (29)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodar	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (3)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (-)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40 (17)
Passersystem	Linjär	5 (-)
Uppskrivning byggnad	Linjär	18 (17)

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 626 972	10 626 972
Årsavgifter, lokaler	242 340	242 340
Hyrer, lokaler	256 024	247 518
Hyrer, garage	545 419	545 299
Hyrer, p-platser	119 475	120 063
Hyrer, övriga	9 636	9 821
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-14 438	-11 384
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 064	-24 028
Bränsleavgifter, bostäder	2 516 168	2 523 412
Elavgifter	-21 719	2 706
Debiterad fastighetsskatt-	12 204	5 609
Summa nettoomsättning	14 267 017	14 288 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	33 660	38 160
Övriga ersättningar	54 853	40 306
Fakturerade kostnader	1 593	1 980
Övriga sidointäkter	61 280	49 710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Övriga rörelseintäkter	25 995	35 887
Försäkringsersättningar	409 450	0
Summa övriga rörelseintäkter	586 828	166 036

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-6 729 191	-18 557 998
Reparationer	-1 442 837	-1 206 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-446 192	-432 776
Försäkringspremier	-200 136	-195 900
Kabel- och digital-TV	-435 901	-277 410
Pcb/Radonsanering	-49 719	0
Återbäring från Riksbyggen	0	34 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-304 888
Serviceavtal	-3 127	0
Sotning	-3 675	0
Obligatoriska besiktningar	-4 900	0
Bevakningskostnader	-11 709	-9 193
Snö- och halkbekämpning	-71 046	-251 017
Förbrukningsinventarier	-22 531	-41 063
Fordons- och maskinkostnader	-1 005	-479
Vatten	-495 735	-506 193
Fastighetsel	-311 168	-374 797
Uppvärmning	-2 428 623	-2 371 745
Sophantering och återvinning	-446 066	-452 439
Förvaltningsarvode drift	-74 389	-25 956
Summa driftkostnader	-13 177 950	-24 974 037



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 633 020	-1 512 500
IT-kostnader	-9 270	-9 243
Arvode, yrkesrevisorer	-31 625	-25 150
Övriga förvaltningskostnader	-47 610	-47 015
Kreditupplysningar	-10 020	-8 359
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 092	-29 177
Kontorsmateriel	-26 276	-28 760
Telefon och porto	-2 435	-7 935
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	-277
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 640	-20 640
Konsultarvoden	-259 366	-510 241
Bankkostnader	-3 008	-1 550
Övriga externa kostnader	-10 788	-22 455
Summa övriga externa kostnader	-2 105 613	-2 223 302

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-45 562	-94 964
Styrelsearvoden	-71 761	-76 970
Sammanträdesarvoden	-57 972	-65 048
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 892	0
Övriga kostnadsersättningar	-970	0
Pensionskostnader	-355	0
Sociala kostnader	-45 788	-59 684
Summa personalkostnader	-279 299	-296 666

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 232 445	-676 890
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 213 387	-1 234 962
Avskrivning Installationer	-9 200	-9 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 455 033	-1 921 051

awl

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	37 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	37 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 082	9 619
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	126
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 159	9 745

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-533 232	-464 158
Övriga räntekostnader	-8 460	-1 491
Övriga finansiella kostnader	0	1 106
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-541 692	-464 543

du

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 894 771	33 894 771
Mark	4 879 400	4 879 400
Tillkommande utgifter	43 065 663	43 065 663
	81 839 834	81 839 834
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 839 834	81 839 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 133 996	-18 457 106
Tillkommande utgifter	-31 904 411	-30 669 450
	-51 038 407	-49 126 556
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 890	-676 890
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 213 387	-1 234 961
	-1 890 277	-1 911 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 928 684	-51 038 407
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	20 000 000	0
Årets uppskrivningar, byggnad	0	10 000 000
Årets uppskrivningar, mark	0	10 000 000
Summa ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	20 000 000	20 000 000
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-555 556	0
Summa ackumulerad avskrivning uppskrivning byggnad	-555 556	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 355 594	50 801 427
Varav		
Byggnader	23 528 329	24 760 775
Mark	14 879 400	14 879 400
Tillkommande utgifter	9 947 865	11 161 252
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	7 751 000	7 751 000
Totalt taxeringsvärde	138 751 000	138 751 000
varav byggnader	98 030 000	98 030 000
varav mark	40 721 000	40 721 000

du

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 500	22 500
Installationer	46 000	46 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 500	68 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 500	-22 500
Installationer	-36 800	-27 600
	-59 300	-50 100
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 200	-9 200
	-9 200	-9 200
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-22 500	-22 500
Installationer	-46 000	-36 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	68 500	-59 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	9 200
Varav		
Installationer	0	9 200

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	387 000	387 000
Summa andra långfristiga fordringar	387 000	387 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-1 469	2 209
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 469	2 209

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	57 101	20 576
Summa övriga fordringar	57 101	20 576



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 087	3 579
Förutbetalda försäkringspremier	100 746	99 390
Förutbetalda driftkostnader	2 659	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 309	20 457
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 754	495 943
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 555	619 369

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	27 204	6 338
Bankmedel, SBAB	2 066 018	2 058 445
PlusGiro	3 207	3 062
Transaktionskonto, Swedbank	4 069 238	7 922 823
Summa kassa och bank	6 165 667	9 990 667

Not 18 Uppskrivningsfond

	2020-06-30	2019-06-30
Redovisat värde vid årets början	20 000 000	0
Avsättning som gjorts under året, byggnad		10 000 000
Avsättning som gjorts under året, mark		10 000 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-555 556	0
Redovisat värde vid årets slut	19 444 444	20 000 000
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett, byggnad	14 083 886	14 760 775
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett, mark	4 879 400	4 879 400

Det föreligger ingen skattemässig påverkan genom uppskrivningen.



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	39 569 916	40 390 416
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-820 500	-540 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 749 416	39 850 416

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-09-01	1 404 987,00	0,00	30 380,00	1 374 607,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	1 993 602,00	0,00	44 552,00	1 949 050,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-04-30	2 120 640,00	0,00	22 560,00	2 098 080,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-12-30	2 567 300,00	0,00	60 408,00	2 506 892,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-01-30	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 527 910,00	0,00	65 660,00	2 462 250,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-12-30	3 487 500,00	0,00	90 000,00	3 397 500,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-04-30	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	5 000 000,00	0,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-06-30	2 952 000,00	0,00	72 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-07-30	2 295 810,00	0,00	49 640,00	2 246 170,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2026-06-30	4 163 000,00	0,00	92 000,00	4 071 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2028-07-30	2 002 667,00	0,00	43 300,00	1 959 367,00
Summa			40 390 416,00	0,00	820 500,00	39 569 916,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 820 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 / 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020 / 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	17 769	670 558
Summa leverantörsskulder	17 769	670 558

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	44 845	36 457
Summa skatteskulder	44 845	36 457



Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 288	22 288
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 191
Avräkning hyror och avgifter	0	5 880
Summa övriga skulder	22 288	34 359

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	39 494	43 910
Upplupna räntekostnader	53 569	55 954
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	285 471	671 596
Upplupna elkostnader	22 591	25 158
Upplupna vattenavgifter	45 108	41 071
Upplupna värmekostnader	299 530	101 471
Upplupna kostnader för renhållning	6 860	8 050
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	167 640	159 967
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 275	1 474 106
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 216 285	1 061 984
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 197 823	3 668 268

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	47 940 000	47 940 000

Not Eventualförpliktelser		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0



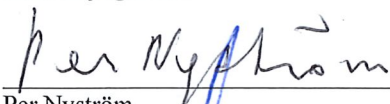
Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-10-13

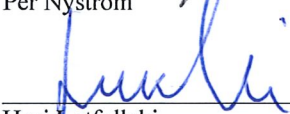
Ort och datum



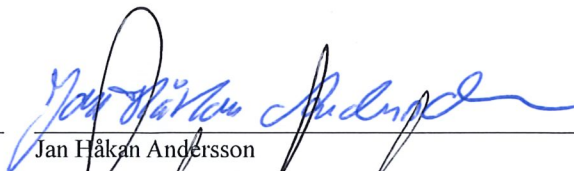
Hans Bryngelsson



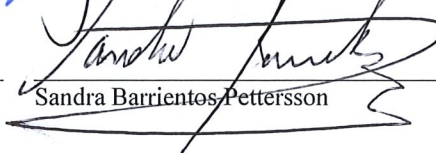
Per Nyström



Hori Lotfollahi



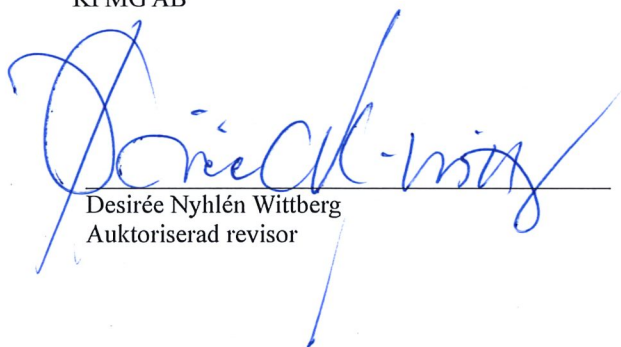
Jan Håkan Andersson



Sandra Barrientos Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-16

KPMG AB



Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor



Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Morkullan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den

16 oktober 2020

KPMG AB

Desirée Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor

Ann-Mari Schough
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Morkullan

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

