

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Morkullan 1  
Org nr: 715600-1161



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

## **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 .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 370 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 692 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 Folksam. 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	33	87

Total tomtarea 14 106 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 958 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 51 m<sup>2</sup>

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.

#### 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 170 tkr och planerat underhåll för 327 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 7 044 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 704 tkr/ år och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Tak för entréerna	2008	
Fönsterbyte	2009	
Renovering och inglasning av balkonger	2017-18	
Nya tvättmaskiner	2018	
Hissar	2020-2021	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fläktbyte	326 500

Under året har investeringar gjorts i laddstolpar och elmätare. Se not 10 på sidan 15.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2023	
Entréer, portar m m	2023	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Mari Lindholm	Ordförande	2023
Mattias Pelander	Vice ordförande	
Raymond Lindén	Ledamot	2023
Tony Carlson	Ledamot	2023
Mokhlos Almaliki	Ledamot	2024
Thomas Johansson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anas Yachou	Suppleant	2023
Anna Andersson	Suppleant	2023
Leif Bäckman	Suppleant	2024
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzell Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Agneta Hübenette	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Eriksson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Westman, sammankallande	2023
Martin Mattola	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 1,5%.

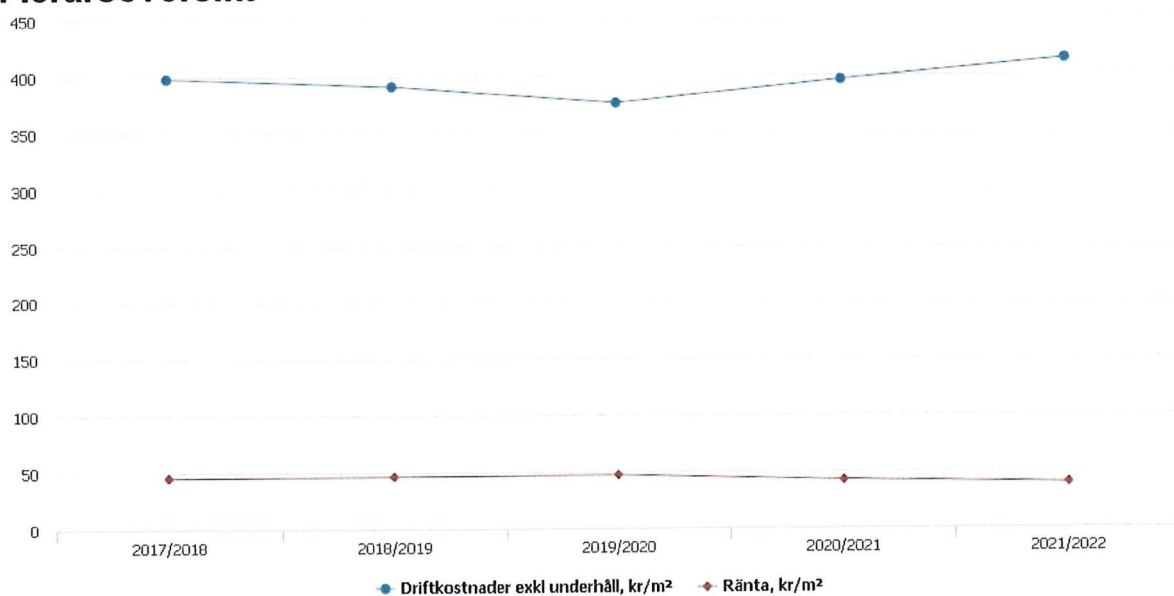
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2022-08-31 uppgår i genomsnitt till 773 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 815	7 650	7 623	7 511	7 411
Resultat efter finansiella poster	1 328	1 112	1 794	1 147	1 058
Soliditet %	32	30	27	24	21
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	773	762	754	743	736
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	414	396	376	391	398
Ränta, kr/m²	39	42	47	46	45
Lån, kr/m²	3 424	3 502	3 739	3 826	3 913

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	859 980	0	0	4 096 908	7 836 935	1 111 703
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 111 703	-1 111 703
Reservering underhållsfond				293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-326 500	326 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
<b>Årets resultat</b>						1 328 456
<b>Vid årets slut</b>	<b>859 980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 063 408</b>	<b>8 982 138</b>	<b>1 328 456</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 948 637
Årets resultat	1 328 456
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-293 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	326 500
<b>Summa</b>	<b>10 310 593</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **10 310 593**

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

*A*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 815 111	7 650 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	590 192	614 131
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 405 303</b>	<b>8 264 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 043 265	-4 194 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-987 511	-958 861
Personalkostnader	Not 6	-342 787	-304 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 752	-1 323 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 737 315</b>	<b>-6 781 244</b>
		<b>1 667 988</b>	<b>1 483 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 056	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 929	7 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 518	-380 122
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-339 533</b>	<b>-371 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 328 456</b>	<b>1 111 703</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>1 328 456</b>	<b>1 111 703</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	40 463 431	41 918 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	878 783	461 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 342 214</b>	<b>42 379 814</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	11 000	11 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 353 214</b>	<b>42 390 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 625	0
Övriga fordringar	Not 12	227 296	241 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 802	115 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>355 723</b>	<b>357 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 256 937	3 836 729
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 256 937</b>	<b>3 836 729</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 612 660</b>	<b>4 193 924</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 965 874</b>	<b>46 584 738</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	859 980	859 980	
Fond för yttre underhåll	4 063 408	4 096 908	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 923 388</b>	<b>4 956 888</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 982 137	7 836 935	
Årets resultat	1 328 456	1 111 703	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 310 593</b>	<b>8 948 637</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 233 981</b>	<b>13 905 525</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 799 512	19 173 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 799 512</b>	<b>19 173 153</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 043 750	12 376 089
Leverantörsskulder		185 748	236 168
Övriga skulder	Not 16	60 372	47 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 642 511	846 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 932 381</b>	<b>13 506 060</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>47 965 874</b>	<b>46 584 738</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 328 456	1 111 703
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 363 752	1 323 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 692 208</b>	<b>2 435 665</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 472	10 944
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	758 660	-135 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 452 340</b>	<b>2 311 106</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	200 000	-272 119
Investeringar i installationer	-526 152	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-326 152</b>	<b>272 119</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-705 980	-2 132 069
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-705 980</b>	<b>-2 132 069</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 420 208</b>	<b>-93 082</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 836 729</b>	<b>3 929 811</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 256 937</b>	<b>3 836 729</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomma	Linjär	100
Fasader, stammar, balkonger	Linjär	50
Fönster, värme	Linjär	40
Hissar	Linjär	30
Tak	Linjär	25
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 922 638	6 823 085
Hyror, lokaler	46 056	41 490
Hyror, garage	209 300	209 300
Hyror, p-platser	299 810	298 325
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 675	-39 650
Elavgifter	368 982	320 352
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 815 111</b>	<b>7 650 302</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Balkonginglasning	497 664	497 664
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 825	32 996
Inkasso	0	720
Övriga rörelseintäkter (p-service, motion, bastu m m)	76 703	82 751
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>590 192</b>	<b>614 131</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-326 500	-703 256
Reparationer	-169 631	-280 448
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 356	-234 766
Arrendeavgifter	-8 150	-7 927
Försäkringspremier	-97 786	-81 811
Återbäring från Riksbyggen	4 900	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 735	-5 008
Serviceavtal	-56 911	-57 350
Obligatoriska besiktningar	-5 686	-8 075
Bevakningskostnader	-18 192	-9 791
Snö- och halkbekämpning	-121 763	-111 663
Förbrukningsinventarier	-51 732	-73 529
Vatten	-314 566	-309 962
Fastighetsel	-762 284	-425 983
Uppvärmning	-1 210 587	-1 229 169
Sophantering och återvinning	-205 228	-191 536
Inre och yttre skötsel	-437 058	-470 205
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 043 265</b>	<b>-4 194 380</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-365 356	-351 820
IT-kostnader (tv/bredband)	-402 085	-400 016
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-27 450
Övriga förvaltningskostnader	-48 970	-37 841
Kreditupplysningar	-3 984	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 268	-33 976
Telefon	-25 785	-27 487
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Köpta tjänster (avläsning el)	-55 398	-47 429
Konsultarvoden	-34 000	-19 568
Bankkostnader	-3 510	-3 035
Övriga externa kostnader (kommunal tillsynsavgift)	-1 956	-1 914
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-987 511</b>	<b>-958 861</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-74 070	-74 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-213 884	-181 870
Övriga kostnadsersättningar	-24 618	-17 645
Sociala kostnader	-30 215	-29 675
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-342 787</b>	<b>-304 040</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 262 036	-1 256 320
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 031	-20 031
Avskrivning Installationer	-88 351	-47 612
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 370 419</b>	<b>-1 323 963</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 056	1 056
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 056</b>	<b>1 056</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	58 496 497	58 324 534
Mark	1 012 436	1 012 436
Markanläggning	98 934	98 934
	<b>59 607 867</b>	<b>59 435 904</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Hissar (2022 hissbidrag)	-200 000	171 963
	<b>-200 000</b>	<b>171 963</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 407 867</b>	<b>59 607 867</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 590 133	-16 333 813
Markanläggningar	-98 934	-98 934
	<b>-17 689 067</b>	<b>-16 432 747</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 255 370	-1 256 320
	<b>-1 255 370</b>	<b>-1 256 320</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 944 437</b>	<b>-17 689 067</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 463 431</b>	<b>41 918 800</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	39 450 995	40 906 364
Mark	1 012 436	1 012 436
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	129 000 000	102 000 000
Lokaler	2 562 000	2 467 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>131 562 000</b>	<b>104 467 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>88 468 000</i>	<i>72 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 094 000</i>	<i>32 152 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	110 761	110 761
Passersystem	476 111	476 111
Gymtrustning och kopiator	100 156	0
Installationer	412 501	412 501
	<b>1 099 529</b>	<b>999 373</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Gymtrustning	0	53 506
Kopiator	0	46 650
Laddstolpar	169 902	0
El mätare	356 250	0
	<b>526 152</b>	<b>100 156</b>
	<b>1 625 681</b>	<b>1 099 529</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
Gymtrustning och kopiator	-20 031	0
Passersystem	-95 222	-47 611
Installationer	-412 501	-412 500
Laddstolpar och elmätare	0	0
	<b>-638 515</b>	<b>-570 872</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Gymtrustning	-10 701	-10 701
Kopiator	-9 330	-9 330
Passagesystem	-47 611	-47 611
Laddstolpar och elmätare	-40 740	0
	<b>-108 382</b>	<b>-67 642</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Gymtrustning och kopiator	-40 062	-20 031
Laddstolpar och elmätare	-40 740	0
Passagesystem	-142 833	-95 222
Installationer	-412 501	-412 500
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
	<b>-746 897</b>	<b>-638 514</b>
	<b>878 783</b>	<b>461 014</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Kopiator	27 990	37 320
Gymtrustning	32 104	42 805
Passersystem	333 278	380 889
Laddstolpar och elmätare	485 412	0

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i Riksbyggen, 22 st á 500 kr	11 000	11 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	49 905	59 495
Skattekonto	177 391	177 391
Momsfordringar	0	4 310
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>227 296</b>	<b>241 196</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 242	5 058
Förutbetalda försäkringspremier	38 982	49 057
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 553	28 859
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 025	33 025
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>111 802</b>	<b>115 999</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	2 406	11 220
Bankmedel, SBAB	3 700 151	2 553 010
Transaktionskonto, Swedbank	2 554 380	1 272 499
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 256 937</b>	<b>3 836 729</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	30 843 262	31 549 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 043 750	-12 376 089
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 799 512</b>	<b>19 173 153</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
*)SWEDBANK	0,96%	2022-10-25	2 843 750,00	0,00	125 000,00	2 718 750,00
*)NORDEA	1,25%	2023-03-31	2 971 902,00	0,00	84 294,00	2 887 608,00
NORDEA	0,73%	2023-11-15	4 625 000,00	0,00	75 000,00	4 550 000,00
NORDEA	1,22%	2024-03-20	4 316 795,00	0,00	112 392,00	4 204 403,00
NORDEA	1,22%	2024-04-17	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,06%	2024-10-25	2 875 000,00	0,00	125 000,00	2 750 000,00
NORDEA	2,38%	2025-03-19	4 316 795,00	0,00	84 294,00	4 232 501,00
NORDEA	0,94%	2025-08-20	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 549 242,00</b>	<b>0,00</b>	<b>705 980,00</b>	<b>30 843 262,00</b>



\*) Dessa lån sätts om kommande verksamhetsår och bokförs därför som kortfristig skuld, tillsammans med planenlig amortering. Styrelsen har dock för avsikt att binda om lånen på ny villkorsperiod.

#### Not 16 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 878	44 878
Skuld för moms	7 408	0
Skuld sociala avgifter och skatter	4 021	2 774
Övrigt	4 065	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 372</b>	<b>47 652</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	43 355	29 473
Upplupna driftskostnader	24 106	0
Upplupna elkostnader	141 947	47 888
Upplupna värmekostnader	61 913	64 052
Upplupna kostnader för renhållning	32 381	31 601
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	646 083	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 726	645 137
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 642 511</b>	<b>846 151</b>

#### Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	37 687 050	37 687 050

#### Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

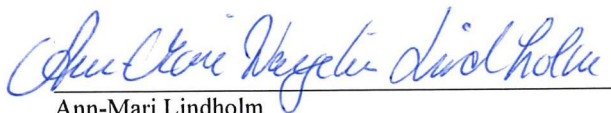
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

A


## Styrelsens underskrifter

Södertälje 22/11-2022

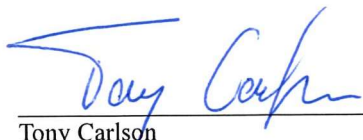
Ort och datum



Ann-Mari Lindholm



Raymond Lindén




Tony Carlson



Mattias Pelander



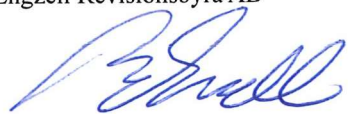
Mokhlos Almaliki



~~Thomas Johansson~~ **Yvonne Sedin Blank**  
(ersätter Thomas Johansson)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 12-12

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Agneta Hübennette  
Förtroendevald revisor

# 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 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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



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 2021-09-01—2022-08-31 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 2022-12-12



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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **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](http://www.riksbyggen.se)

