
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Morkullan 1
Org nr: 715600-1161



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	132

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 267% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	36	87

Total tomtarea	14 106 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 958 m ²
Total bostadsarea	8 958 m ²
Lokaler hyresrätt	51 m ²
Total lokalarea	51 m ²
Årets taxeringsvärde	104 467 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 410 000 kr

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 262 tkr och planerat underhåll för 831 tkr. Eventuella underhållskostnader 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.

A

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 364 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 336 tkr/ ÅR och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Nya tvättstugor	2007	
Ny tvättstugeutrustning	2018-19	
Tak för entréerna	2008	
Fönsterbyte	2009	
Renovering och inglasning av balkonger	2017-18	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	831 084 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Renovering av hissar	2020/21	
Underhåll fasader, tvättning + div lagningar	2021	
Byte av låssystem	2020	
Målning av trapphus	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Blomquist	Ordförande	2020
Tony Carlson	Sekreterare	2021
Raymond Lindén	Vice ordförande	2020
Bo Enström	Ledamot	2020
Mattias Pelander	Ledamot	2021
Johan Barpetrus	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Axel Lindberg	Suppleant	2021, avgått i september 2019
Alexander Miladi	Suppleant	2020
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Agneta Hübenette	Föreningsrevisor	2020

Revisorssuppleanter

Engzells Revisionsbyrå
Carina Eriksson

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

14

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 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2018 då avgifterna höjdes med 1%.

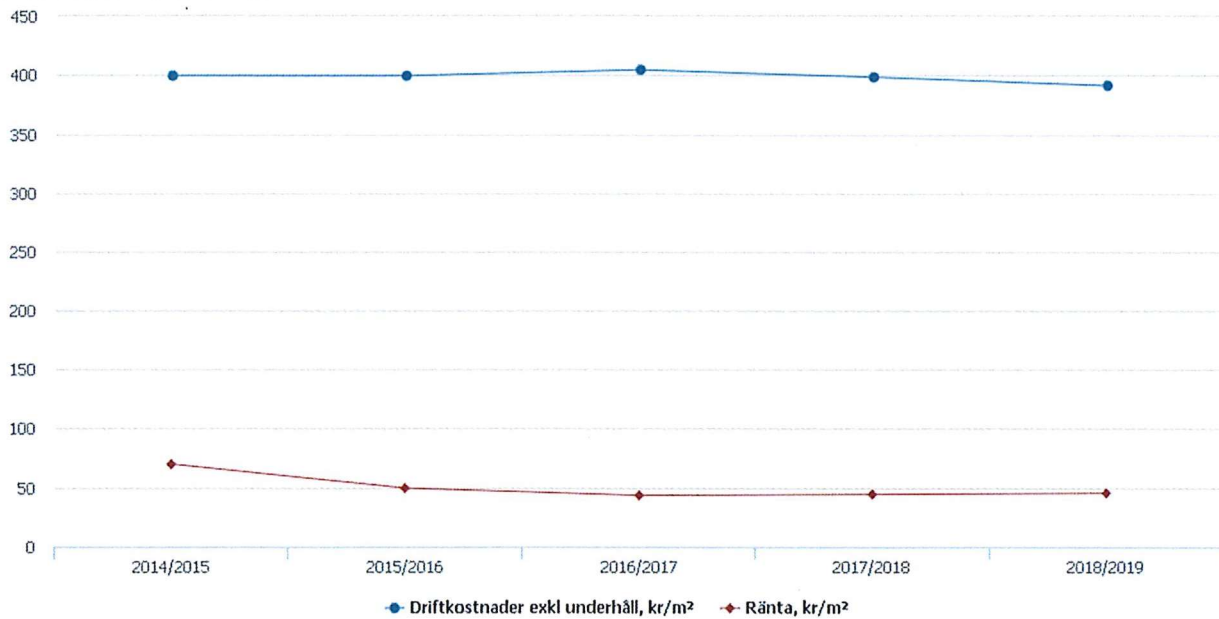
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,5% från 1 oktober 2019.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 511	7 411	7 309	7 139	6 975
Resultat efter finansiella poster	1 147	1 058	1 391	892	1 518
Soliditet %	24	21	22	25	22
Likviditet %	328	265	370	332	307
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	743	736	735	721	706
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	391	398	404	399	399
Ränta, kr/m²	46	45	44	50	70
Lån, kr/m²	3 826	3 913	3 443	2 398	2 460

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

B

Förändringar i eget kapital

Fritt

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	859 980	4 070 039	3 864 045	1 058 400
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 058 400	-1 058 400
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-831 084	831 084	
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				1 147 293
Vid årets slut	859 980	4 038 955	4 953 529	1 147 293

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 922 444
Årets resultat	1 147 293
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	831 084
Summa	6 100 822

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 100 822**

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 510 989	7 411 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700 659	408 932
Summa rörelseintäkter		8 211 648	7 820 263
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 351 761	-4 073 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 778	-540 320
Personalkostnader	Not 6	-296 759	-346 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 894	-1 304 894
Summa rörelsekostnader		-6 662 192	-6 265 660
Rörelseresultat		1 549 457	1 554 603
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	1 056	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 693	1 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-411 912	-498 294
Summa finansiella poster		-402 163	-496 203
Resultat efter finansiella poster		1 147 293	1 058 400
Årets resultat		1 147 293	1 058 400

19

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 456 036	41 719 680
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	41 251	82 501
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 497 287	41 802 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		40 508 287	41 813 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		143	0
Övriga fordringar	Not 13	248 694	330 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 455	58 262
Summa kortfristiga fordringar		350 292	388 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 654 545	4 018 648
Summa kassa och bank		5 654 545	4 018 648
Summa omsättningstillgångar		6 004 837	4 407 071
Summa tillgångar		46 513 123	46 220 252

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	859 980	859 980	
Fond för yttre underhåll	4 038 955	4 070 039	
Summa bundet eget kapital	4 898 935	4 930 019	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 953 528	3 864 045	
Årets resultat	1 147 293	1 058 400	
Summa fritt eget kapital	6 100 822	4 922 444	
Summa eget kapital	10 999 756	9 852 463	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 681 311	34 718 487
Summa långfristiga skulder		33 681 311	34 718 487
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amortering)	Not 16	787 176	537 176
Leverantörsskulder		170 979	205 153
Övriga skulder	Not 17	75 094	61 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	798 807	845 058
Summa kortfristiga skulder		1 832 056	1 649 302
Summa eget kapital och skulder		46 513 123	46 220 252

19

Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 147 293	1 058 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 304 894	1 304 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 452 187	2 363 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	38 131	-136 547
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-67 246	91 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 423 072	2 318 314
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 9 018 688
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 9 018 688
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-787 176	4 237 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-787 176	4 237 824
Årets kassaflöde	1 635 896	- 2 462 550
Likvidamedel vid årets början	4 018 648	6 481 198
Likvidamedel vid årets slut	5 654 544	4 018 648

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 655 656	6 591 013
Hyror, lokaler (mobilmaster)	40 456	39 632
Hyror, garage	209 100	196 800
Hyror, p-platser	298 178	285 837
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 603	-26 937
Elavgifter	347 202	324 986
Summa nettoomsättning	7 510 989	7 411 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	497 664	331 776
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 796	20 726
Inkasso	1 980	900
Övriga rörelseintäkter (p-service, motion, bastu m m)	80 080	55 530
Försäkringsersättningar	84 139	0
Summa övriga rörelseintäkter	700 659	408 932

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-831 084	-513 835
Reparationer	-261 734	-329 430
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 958	-210 628
Arrendeavgifter	-7 780	-7 607
Försäkringspremier	-55 402	-51 556
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 875	-2 829
Serviceavtal	-54 640	-54 366
Obligatoriska besiktningar	-5 224	-17 244
Bevakningskostnader (störningsjour, larm)	-9 931	-9 534
Snö- och halkbekämpning	-142 888	-208 314
Förbrukningsmaterial	-72 498	-18 658
Vatten	-243 601	-258 997
Fastighetsel	-435 650	-440 866
Uppvärmning	-1 328 165	-1 334 550
Sophantering och återvinning	-191 416	-188 525
Inre och yttre skötsel	-486 716	-431 034
Summa driftkostnader	-4 351 761	-4 073 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-337 346	-334 271
Bredband/TV *)	-180 835	-4 307
Arvode, yrkesrevisorer	-26 025	-26 650
Övriga förvaltningskostnader	-23 298	-58 259
Kreditupplysningar	-3 225	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 503	-21 231
Kontorsmateriel	-4 812	-12 635
Telefon	-30 154	-32 502
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-11 400
IT-tjänster (avläsning el)	-19 624	-24 059
Konsultarvoden	-35 075	-7 986
Bankkostnader	-2 680	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-3 895
Summa övriga externa kostnader	-708 778	-540 320

*) Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Telia fr o m 20 mars 2019.

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-79 300	-70 400
Övriga ersättningar	-925	-925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-178 653	-223 053
Övriga kostnadsersättningar	-1 357	-1 789
Sociala kostnader	-36 525	-50 306
Summa personalkostnader	-296 759	-346 473

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 263 644	-1 263 644
Avskrivning Passagesystem	-41 250	-41 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 304 894	-1 304 894

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen.	1 056	1 056
Summa resultat från andelar i koncernföretag	1 056	1 056

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-411 912	-408 759
Pantbrevskostnad vid upptagande av nya lån	0	-89 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-411 912	-498 294

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	54 521 109	34 816 843
Mark	1 012 436	1 012 436
Markanläggning	98 934	98 934
	55 632 479	35 928 213
 Årets anskaffningar		
Balkonginglasning	0	19 704 266
	0	19 704 266
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 632 479	55 632 479
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 813 865	-12 550 221
Markanläggningar	-98 934	-98 934
	- 13 912 799	- 12 649 155
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 263 644	-1 263 644
	- 1 263 644	- 1 263 644
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 15 176 443	- 13 912 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 456 035	41 719 679
 Varav		
Byggnader	39 443 599	40 707 243
Mark	1 012 436	1 012 436
 Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	88 600 000
Lokaler	2 467 000	1 810 000
 Totalt taxeringsvärde	104 467 000	90 410 000
varav byggnader	72 315 000	65 004 000
varav mark	32 152 000	25 406 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 761	110 761
Passagesystem	412 501	412 501
	523 262	523 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 262	523 262
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
Passagesystem	-330 000	-288 750
	- 399 511	- 358 261
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Passagesystem	-41 250	-41 250
	- 41 250	- 41 250
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-110 761	-110 761
Passagesystem	-371 250	-330 000
	- 440 761	- 399 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 251	82 501
Varav		
Passagesystem	41 251	82 501

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andelar i Riksbyggen, 22 st á 500 kr	11 000	11 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 000	11 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	71 303	83 633
Skattekonto	177 391	177 390
Övriga kortfristiga fordringar	0	69 138
Summa övriga fordringar	248 694	330 161

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 344	1 034
Förutbetalda försäkringspremier	34 890	30 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 245	26 746
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 976	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 455	58 262

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	11 429	7 927
Bankmedel, SBAB	3 010 620	2 177 808
Transaktionskonto, Swedbank	2 632 495	1 832 914
Summa kassa och bank	5 654 545	4 018 648

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	34 468 487	35 255 663
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-787 176	-537 176
Långfristig skuld vid årets slut	33 681 311	34 718 487

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2019-11-28	3 250 000,00	0,00	125 000,00	3 125 000,00
NORDEA	1,20%	2019-03-20	4 653 971,00	-4 569 677,00	84 294,00	0,00
NORDEA	1,55%	2019-04-29	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,08%	2019-11-28	3 218 750,00	0,00	125 000,00	3 093 750,00
NORDEA	1,00%	2020-08-12	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
NORDEA	1,55%	2021-03-17	4 653 971,00	0,00	112 392,00	4 541 579,00
NORDEA	1,25%	2021-11-17	4 925 000,00	0,00	100 000,00	4 825 000,00
NORDEA	1,35%	2022-04-13	4 653 971,00	0,00	112 392,00	4 541 579,00
NORDEA	1,22%	2024-03-20	0,00	4 569 677,00	28 098,00	4 541 579,00
NORDEA	1,22%	2024-04-17	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			35 255 663,00	0,00	787 176,00	34 468 487,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 787 176 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 788 000 kr årligen

Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 432	55 432
Skuld sociala avgifter och skatter	2 774	3 198
Övrigt	16 888	3 285
Summa övriga skulder	75 094	61 915

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	34 490	44 526
Upplupna elkostnader	32 458	33 678
Upplupna värmekostnader	63 576	61 596
Upplupna kostnader för renhållning	28 691	29 918
Upplupna revisionsarvoden	26 300	26 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	613 292	648 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	798 807	845 058

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	37 687 050	37 687 050

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

B

Styrelsens underskrifter

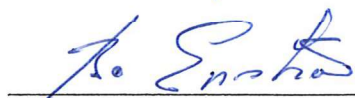
Södertälje 2019-11-07



Rolf Blomquist



Raymond Lindén



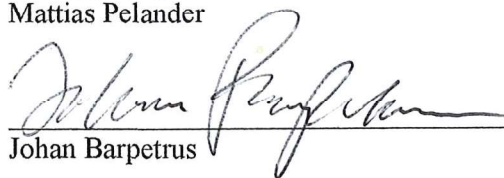
Bo Enström



Mattias Pelander



Tony Carlson



Johan Barpetrus


Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 11-07

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Agnetha Hübenette

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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisornas ansvar* samt *medrevisornas 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 revisornas ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

AS
AK

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.

Medrevisorers 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 2018-09-01—2019-08-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 2019-11-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Agneta Hübinette
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

