



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MORKULLAN 24	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

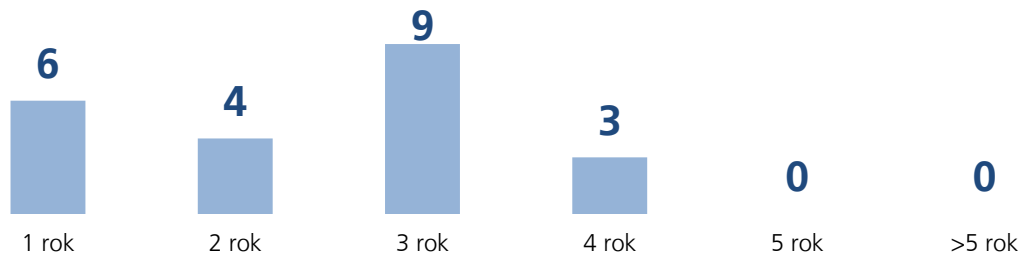
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 578 m², varav 1 537 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiropraktor	41 m ²	Tillsvidare på ettårsbasis

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdar	2018	Renovering av föreningens gårdar med nya planteringar, trädeck, belysning och lekavdelning
Stamspolning	2014	Stamspolning i gat- och gårdshuset
Renovering av trapphus	2012	Renovering av samtliga trapphus, installation av nya armaturer
Renovering av gathusets entré	2011 - 2012	Renovering av gathusets entré, målning, slipning av golv, infräsning av elledningar, installation av nya armaturer och dörröppnare
Målning av tak i uthyrningslokal	2011	Renovering och målning av tak i uthyrningslokal
Rensning av dagvattensystem	2011	Slamsugning och högtrycksspolning
Fönsterrenovering	2010	Renovering av alla fönster, balkongdörrar samt gathusets entréportar
Takrenovering	2010 - 2011	Omläggning av hela gathusets tak samt halva gårdshusets tak
Fasadrenovering	2010 - 2011	Omputsning av gathusets fasad mot gården
Genomgång och förbättring av värmeanläggning	2009 - 2010	Avser värmefördelning i hela fastigheten
Värmekablar i stuprör	2006	
Målning av tak	2005	
Byte av värmecentral	2005	Inklusive installation av termostater i lägenheterna
Högtrycksspolning av stammar	2004	
Nya balkonger	1999	
Rörstambyte	1977	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

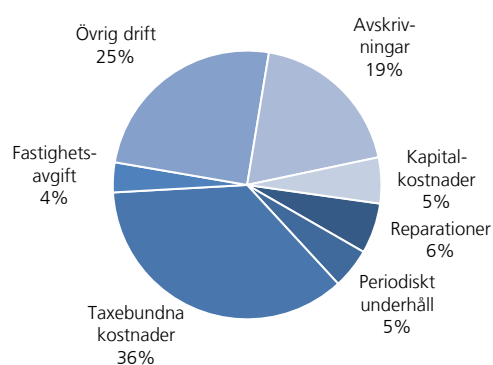
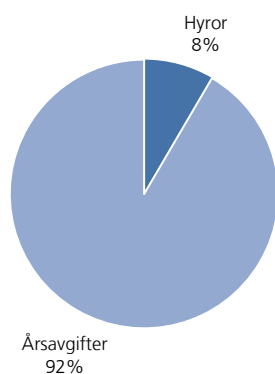
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Enskilda medlemmar kan betala för Internetuppkoppling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmecentralen	CECAB AB, Christer Ericson Consult Aktiebolag
Trappstädning	Sveing AB
Hiss	KONE AB
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	781 365	707 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	991 364	982 056
Finansiella intäkter	16	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	528
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 877
	991 380	994 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	861 196	810 625
Finansiella kostnader	63 118	80 225
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	29 563
Ökning av kortfristiga fordringar	5 063	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	32 094	0
	1 261 471	920 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	511 274	781 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-270 091	74 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med höststädningen rensades gemensamma utrymmen i gathusets och gårdshusets källare och på gårdshusets vind. Därefter har nya förråd inretts och tilldelats medlemmar med små förrådsutrymmen i förhållande till bostadens yta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	585	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 020	2 020	2 020	2 020
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 969	4 164	4 164	3 383
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	171	170	168	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	51	38	36
Soliditet (%)	0	0	0	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	-159	-1 568	-234
Nettoomsättning (tkr)	986	982	982	982

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 537 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	447 995	0	0	447 995
Upplåtelseavgifter	758 506	0	0	758 506
Kapitaltillskott	2 593 663	0	0	2 593 663
Fond för yttre underhåll	359 183	188 904	-18 625	188 904
S:a bundet eget kapital	4 159 347	188 904	-18 625	3 989 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 397 667	-188 904	-140 497	-4 068 266
Årets resultat	-151 017	-151 017	159 122	-159 122
S:a ansamlad förlust	-4 548 684	-339 921	18 625	-4 227 388
S:a eget kapital	-389 337	-151 017	0	-238 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-151 017
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 208 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 904
summa balanserat resultat	-4 548 684

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

55 858
-4 492 826

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	986 301	982 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 063	0
Summa rörelseintäkter		991 364	982 056
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-762 397	-681 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 799	-129 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-218 082	-250 338
Summa rörelsekostnader		-1 079 278	-1 060 963
RÖRELSERESULTAT		-87 914	-78 907
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 118	-80 225
Summa finansiella poster		-63 102	-80 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 017	-159 122
ÅRETS RESULTAT		-151 017	-159 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	5 292 455	5 504 625
Inventarier	Not 8	20 201	26 114
Summa materiella anläggningstillgångar		5 312 657	5 530 739
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 315 457	5 533 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	536 487	806 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 063	0
Summa kortfristiga fordringar		541 550	806 578
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541 550	806 578
SUMMA TILLGÅNGAR		5 857 006	6 340 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 206 501	1 206 501
Kapitaltillskott		2 593 663	2 593 663
Fond för yttre underhåll	Not 12	359 183	188 904
Summa bundet eget kapital		4 159 347	3 989 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 397 667	-4 068 266
Årets resultat		-151 017	-159 122
Summa fritt eget kapital		-4 548 684	-4 227 388
SUMMA EGET KAPITAL		-389 337	-238 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	700 000	0
Summa långfristiga skulder		700 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		41 228	72 158
Skatteskulder		3 971	2 827
Övriga skulder		18 000	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	83 144	85 452
Summa kortfristiga skulder		5 546 343	6 578 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 857 006	6 340 117

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år
Balkong/terrass	67 år	67 år
Tak	57 år	57 år
Torktumlare	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	899 229	899 229
Hyror lokaler	82 800	82 800
Avgift andrahandsuthyrning	4 243	0
Öresutjämning	29	27
	986 301	982 056

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 063	0
	5 063	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 000	46 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 300	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 982
	Städning entreprenad	53 244	53 244
	Sotning	5 063	0
	Hissbesiktning	2 326	4 527
	Myndighetstillsyn	12 525	0
	Gemensamma utrymmen	1 034	3 401
	Gård	0	15 169
	Serviceavtal	3 794	3 660
	Förbrukningsmateriel	1 239	9 804
	Störningsjour och larm	0	5 653
		121 525	150 565
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	34 250	3 067
	Tvättstuga	0	2 351
	Entré/trapphus	5 613	0
	Lås	0	360
	VVS	3 219	6 696
	Elinstallationer	0	11 709
	Hiss	0	1 364
	Skador/klotter/skadegörelse	2 432	0
	Vattenskada	23 638	5 319
		69 152	30 866
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	44 733	0
	Mark/gård/utemiljö	11 125	18 625
		55 858	18 625
	Taxebundna kostnader		
	El	32 824	38 020
	Värme	270 219	268 706
	Vatten	53 439	42 721
	Sophämtning/renhållning	54 190	29 358
		410 672	378 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 967	56 235
	Kabel-TV	6 106	6 030
		64 073	62 265
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 118	39 974
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	762 397	681 100

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	6 532	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 275	17 808
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	873
	Förvaltningsarvode	66 556	65 544
	Administration	2 387	3 650
	Korttidsinventarier	0	36 734
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		98 799	129 525

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 700	50 700
	Förbättringar	161 470	196 189
	Inventarier	5 913	3 449
		218 082	250 338

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 342 088	9 342 088
	Utgående anskaffningsvärde	9 342 088	9 342 088
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 837 463	-3 590 574
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 170	-246 889
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 049 633	-3 837 463
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 292 455	5 504 625
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 820 000	1 820 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 420 000	20 420 000
	Taxeringsvärde mark	42 548 000	42 548 000
		62 968 000	62 968 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	968 000	968 000
		62 968 000	62 968 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 696	100 133
	Nyanskaffningar	0	29 563
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 696	129 696
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 582	-100 133
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 913	-3 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 495	-103 582
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 201	26 114
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25 213	25 213
	Klientmedel hos SBC	511 274	781 365
		536 487	806 578
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vidarefakturerade kostnader	5 063	0
		5 063	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	188 904	661 203
	Reservering enligt stadgar	188 904	188 904
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 625	-661 203
	Vid årets slut	359 183	188 904

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,690 %	500 000	500 000	2021-10-28
SEB	0,590 %	3 205 791	3 505 791	2021-05-28
SEB	0,590 %	1 694 209	1 694 209	2021-05-28
SEB	0,700 %	700 000	700 000	2022-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 100 000	6 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 400 000	-6 400 000	
		700 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 215 000	7 215 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 476	1 975
Avgifter och hyror	81 668	78 158
Upplupen kostnad	0	5 319
	83 144	85 452

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 i maj 2021

14.03.2021.



Kristine Dannenberg
Ordförande



Carl Hannes Teder
Ledamot



Anna Helena Enocson
Ledamot



Hélene Anna Maria Vinberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2021



Börje Krafft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan 24
Org.nr 716418-7721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Morkullan 24** för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Morkullan 24** för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Stockholm 2021-03-20



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	899 000	899 229	899 000
Hyror lokaler	82 000	82 800	82 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 243	0
Öresutjämning	0	29	0
Fakturerade kostnader	0	5 063	0
	981 000	991 364	981 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-48 000	-40 000	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-2 300	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-56 000	-53 244	-54 000
Sotning	0	-5 063	0
Hissbesiktning	-5 000	-2 326	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-12 525	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 034	0
Gård	-7 000	0	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-3 794	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 239	-3 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
	-133 000	-121 525	-122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-68 000
Entré/trapphus	0	-5 613	0
VVS	0	-3 219	0
Fasad	0	-34 250	0
Balkonger/altaner	0	-11 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 432	0
Vattenskada	0	-23 638	0
	-55 000	-80 277	-68 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-44 733	0
	0	-44 733	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-32 824	-40 000
Värme	-280 000	-270 219	-276 000
Vatten	-43 000	-53 439	-51 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-54 190	-51 000
	-394 000	-410 672	-418 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-57 967	-58 000
Kabel-TV	-7 000	-6 106	-7 000
	-66 000	-64 073	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-41 118	-39 994
	-40 000	-41 118	-39 994

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-6 532	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 275	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 556	-67 000
Administration	-3 000	-2 387	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-98 000	-98 799	-105 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-50 700	-51 000
Förbättringar	-197 000	-161 470	-197 000
Inventarier	-6 000	-5 913	0
	-254 000	-218 082	-248 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 040 000	-1 079 278	-1 065 994
RÖRELSERESULTAT	-59 000	-87 914	-84 994
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-81 000	-63 116	-81 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-81 000	-63 102	-81 000
RESULTAT	-140 000	-151 017	-165 994

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se