
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Mörmö, Skoghall
Org nr: 773200-2337



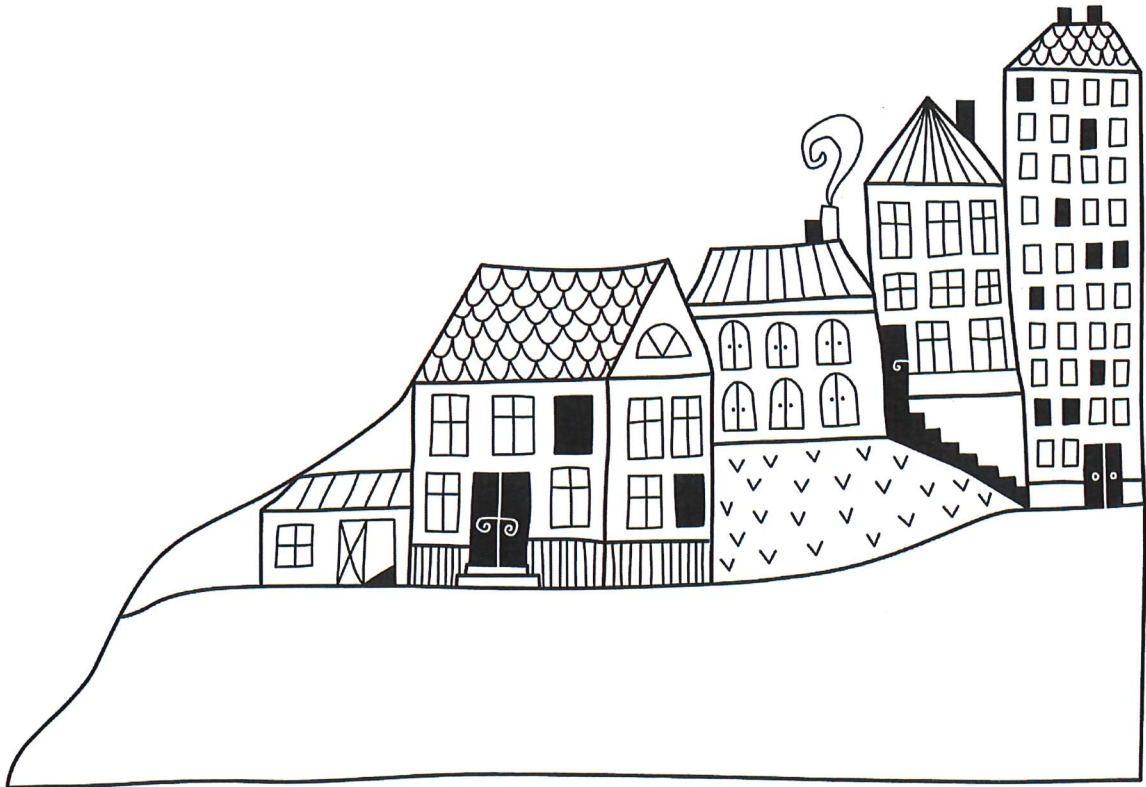
Handwritten signatures in blue ink.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörmo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-13.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 179%.

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 874 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 3:6 och 3:7 i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 89 lägenheter samt 10 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Clevevägen 3 A - 7 C samt Trekanten 1 A -4 C i Skoghäll.

Föreningen är försäkrad i Proinova och i försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3 |
| 2 rum och kök | 83 |



Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-------------------|-------|
| Antal lokaler | 12 |
| Antal Hyresrätter | 3 |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 13 935 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 139 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 4 368 m ² |
| Total bostadsarea | 4 507 m ² |
| Total lokalarea | 199 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 32 960 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 29 698 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

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 109 tkr och planerat underhåll för 428 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 53 267 tkr. Föreningen har en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 390 tkr per år (308 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 703 tkr (378 kr/m²), i enlighet med underhållsplanen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|-----------------------------------|-----------|
| Taktvätt | 2016 |
| Bostäder | 2017 |
| Installationer, vatten och avlopp | 2017 |
| Badrum | 2019 |
| Ny uteplats | 2019 |
| Fiber | 2019 |
| Tvättstugor | 2020 |
| Installation, badrum | 2020 |
| Brandtätning lägenheter | 2021 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------|---------------|
| Installationer, vind | 10 193 |
| Brandtätning lägenheter | 418 000 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Mathias Wiker | Ordförande | 2024 |
| Lars Eriksson Björk | Vice ordförande | 2023 |
| Joakim Amundsson | Sekreterare | 2024 |
| Rosemarie Noumi | Ledamot | 2023 |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Helen Fransson | Suppleant | 2023 |
| Åsa Mokdad | Suppleant | 2023 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Eje Arvidsson | Förtroendevald revisor | 2023 |
| Revisorssuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Eva Arvidsson | Suppleant | 2023 |
| Valberedningen | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Styrelsen | Valberedning | 2023 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 86 bostadsrätter placerade (föregående år 86 st).



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning | 4 271 | 4 141 | 4 128 | 4 120 | 4 022 |
| Resultat efter finansiella poster | 576 | -168 | 834 | -4 521 | 502 |
| Soliditet % | 1 | -2 | -2 | 15 | 12 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Fritt | | | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Reservfond | Underhållsfond | | |
| Belopp vid årets början | 44 540 | 11 270 | 2 283 975 | -2 547 645 | -167 883 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | -11 270 | | -156 613 | 167 883 |
| Reservering underhållsfond | | | 1 703 000 | -1 703 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -428 193 | 428 193 | |
| Årets resultat | | | | | 576 064 |
| Vid årets slut | 44 540 | 0 | 3 558 782 | -3 979 065 | 576 064 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 704 257 |
| Årets resultat | 576 064 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 703 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 428 193 |
| Summa | -3 403 000 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 403 000**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 271 079 | 4 140 892 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 281 554 | 290 630 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 552 633 | 4 431 522 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 554 862 | -3 121 538 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -615 670 | -614 035 |
| Personalkostnader | Not 6 | -145 730 | -71 981 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -297 653 | -425 122 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 613 914 | -4 232 676 |
| Rörelseresultat | | 938 719 | 198 845 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 16 099 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -378 754 | -366 730 |
| Summa finansiella poster | | -362 655 | -366 728 |
| Resultat efter finansiella poster | | 576 064 | -167 883 |
| Årets resultat | | 576 064 | -167 883 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 21 195 036 | 21 492 689 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 195 036 | 21 492 689 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 195 036 | 21 492 689 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 49 952 | 75 963 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 37 591 | 47 327 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 265 684 | 242 734 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 353 227 | 366 024 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 443 721 | 623 084 |
| Summa kassa och bank | | 1 443 721 | 623 084 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 796 949 | 989 108 |
| Summa tillgångar | | 22 991 984 | 22 481 797 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 44 540 | 44 540 | |
| Reservfond | 0 | 11 270 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 558 783 | 2 283 975 | |
| Summa bundet eget kapital | 3 603 323 | 2 339 785 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 979 065 | -2 547 645 | |
| Årets resultat | 576 064 | -167 883 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 403 001 | -2 715 527 | |
| Summa eget kapital | 200 322 | -375 742 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 8 754 858 | 21 243 294 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 754 858 | 21 243 294 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 13 035 026 | 812 168 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 14 183 | 83 239 |
| Övriga skulder | Not 18 | 152 720 | 149 810 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 834 875 | 569 028 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 036 804 | 1 614 245 |
| Summa eget kapital och skulder | | 22 991 984 | 22 481 797 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 834 690 | 3 796 848 |
| Hyror, bostäder | 130 320 | 130 320 |
| Hyror, lokaler | 87 189 | 54 051 |
| Hyror, garage | 3 150 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -10 085 | -3 954 |
| Elavgifter | 225 815 | 163 627 |
| Summa nettoomsättning | 4 271 079 | 4 140 892 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 32 040 | 32 040 |
| Övriga avgifter | 230 472 | 230 472 |
| Övriga ersättningar | 20 935 | 27 320 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -8 | -2 |
| Övriga rörelseintäkter | -1 885 | 800 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 281 554 | 290 630 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -428 193 | -1 032 000 |
| Reparationer | -108 647 | -205 624 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -98 880 | -89 094 |
| Försäkringspremier | -94 803 | -92 708 |
| Kabel- och digital-TV | -1 113 | -1 819 |
| Serviceavtal | -136 970 | -112 760 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -27 976 |
| Snö- och halkbekämpning | -31 326 | -22 632 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -3 315 | -354 |
| Förbrukningsinventarier | -2 162 | -7 285 |
| Vatten | -379 436 | -353 804 |
| Fastighetsel | -441 645 | -340 951 |
| Uppvärmning | -555 345 | -584 126 |
| Sophantering och återvinning | -165 883 | -193 500 |
| Förvaltningsarvode drift | -107 145 | -56 906 |
| Summa driftskostnader | -2 554 862 | -3 121 538 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -540 864 | -530 219 |
| Lokalkostnader | -4 050 | -5 290 |
| IT-kostnader | -6 174 | -2 274 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -12 250 | -17 925 |
| Övriga försäljningskostnader | -869 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -12 271 | -3 582 |
| Kreditupplysningar | -12 662 | -3 486 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -19 433 | -23 555 |
| Kontorsmateriel | -1 777 | -2 875 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -50 |
| Konsultarvoden | 0 | -22 150 |
| Bankkostnader | -5 319 | -2 630 |
| Summa övriga externa kostnader | -615 670 | -614 035 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | 0 | -27 900 |
| Sammanträdesarvoden | -19 600 | -10 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -92 500 | -26 100 |
| Sociala kostnader | -33 630 | -7 381 |
| Summa personalkostnader | -145 730 | -71 981 |

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

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -297 653 | -297 653 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | -127 469 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -297 653 | -425 122 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 6 934 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 9 115 | 2 |
| Övriga ränteintäkter | 50 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 16 099 | 2 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -378 754 | -366 533 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -197 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -378 754 | -366 730 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 29 765 307 | 29 765 307 |
| Tillkommande utgifter | 2 671 556 | 2 671 556 |
| | 32 436 863 | 32 436 863 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 32 436 863 | 32 436 863 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -8 272 618 | -7 974 965 |
| Tillkommande utgifter | -2 671 556 | -2 544 087 |
| | -10 944 174 | -10 519 052 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -297 653 | -297 653 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | -127 469 |
| | -297 653 | -425 122 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -11 241 827 | -10 944 174 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 21 195 036 | 21 492 689 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 32 960 000 | 29 698 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 32 960 000 | 29 698 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>27 162 000</i> | <i>23 476 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>5 798 000</i> | <i>6 222 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 113 056 | 113 056 |
| | 113 056 | 113 056 |
| Årets anskaffningar | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 113 056 | 113 056 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -113 056 | -113 056 |
| | -113 056 | -113 056 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -113 056 | -113 056 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -113 056 | -113 056 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 49 952 | 11 448 |
| Kundfordringar | 0 | 64 515 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 49 952 | 75 963 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 901 | 10 687 |
| Skattekonto | 26 491 | 26 441 |
| Andra kortfristiga fordringar | 10 199 | 10 199 |
| Summa övriga fordringar | 37 591 | 47 327 |



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 106 304 | 94 803 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 135 216 | 132 555 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 164 | 15 376 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 265 684 | 242 734 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Handkassa | 2 189 | 4 243 |
| Transaktionskonto Swedbank | 1 441 533 | 618 841 |
| Summa kassa och bank | 1 443 721 | 623 084 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 21 789 884 | 22 055 462 |
| Kortfristig skuld kreditinstitut | -13 035 026 | -812 168 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 8 754 858 | 21 243 294 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 2,88% | 2022-04-25 | 2 250 000,00 | -2 200 000,00 | 50 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 2,88% | 2022-10-25 | 1 840 000,00 | -1 760 000,00 | 80 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 3,67% | 2023-03-28 | 0,00 | 500 000,00 | 0,00 | 500 000,00 |
| SWEDBANK | 1,49% | 2022-10-25 | 1 967 517,00 | -1 967 517,00 | 0,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 2,88% | 2023-01-28 | 0,00 | 1 760 000,00 | 0,00 | 1 760 000,00 |
| SWEDBANK | 2,80% | 2023-01-28 | 0,00 | 2 200 000,00 | 0,00 | 2 200 000,00 |
| SWEDBANK | 2,02% | 2023-09-25 | 6 206 889,00 | 0,00 | 35 578,00 | 6 171 311,00 |
| SWEDBANK | 3,89% | 2023-10-25 | 0,00 | 1 967 517,00 | 0,00 | 1 967 517,00 |
| SWEDBANK | 1,41% | 2024-09-25 | 3 339 718,00 | 0,00 | 600 000,00 | 2 739 718,00 |
| SWEDBANK | 1,49% | 2026-10-23 | 6 451 338,00 | 0,00 | 0,00 | 6 451 338,00 |
| Summa | | | 22 055 462,00 | 500 000,00 | 765 578,00 | 21 789 884,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 13 035 026 kr av föreningens lån, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Amortering på föreningens lån kommer att bli lägre kommande år än tidigare, då föreningen sänkt amorteringsgraden till 2%.



Not 17 Leverantörsskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 14 183 | 75 241 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 7 998 |
| Summa leverantörsskulder | 14 183 | 83 239 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning | -200 292 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 25 634 | 25 634 |
| Övriga skulder | 324 468 | 124 176 |
| Skuld för moms | 2 857 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 100 | 0 |
| Clearing | -2 047 | 0 |
| Summa övriga skulder | 152 720 | 149 810 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 12 815 | 2 849 |
| Upplupna räntekostnader | 90 375 | 73 951 |
| Upplupna elkostnader | 96 033 | 50 860 |
| Upplupna vattenavgifter | 81 200 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 125 013 | 74 046 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 39 018 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 16 800 | 27 900 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 373 621 | 339 422 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 834 875 | 569 028 |

Not 20 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 006 000 | 30 006 000 |

Not 21 Eventualförpliktelser

| | | |
|--|------|------|
| | Inga | Inga |
|--|------|------|

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Gällande föreningens ekonomi och rådande världsläge med ökade drift- och räntekostnader, har styrelsen arbetat fram en budget som är långsiktigt hållbar för föreningens ekonomi.



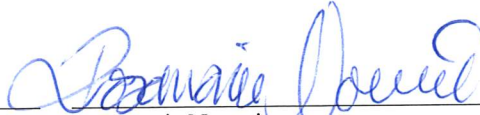
Styrelsens underskrifter

Skoghäll 2023-02-01

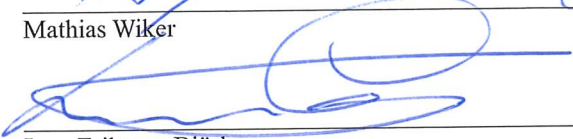
Ort och datum



Mathias Wiker



Rosemarie Noumi



Lars Eriksson Björk



Joakim Amundsson



Inger Diser

Vår revisionsberättelse har lämnats 23-04-25

KPMG



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Eje Arvidsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mörmö, Skoghall, org. nr 773200-2337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörmö, Skoghall för år 2022.

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 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Mörmö, Skoghall för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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

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

Karlstad den

23-04-25

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Eje Arvidsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

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.

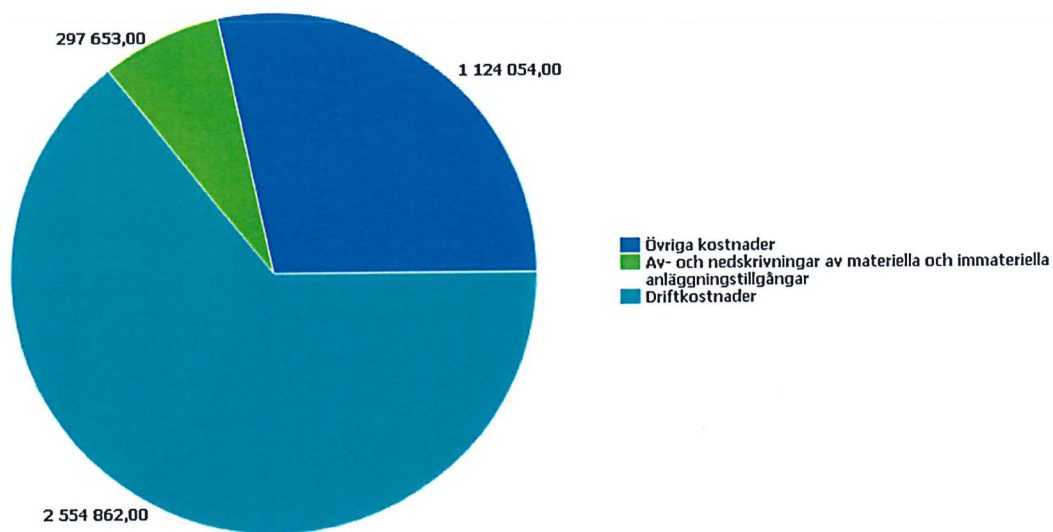
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

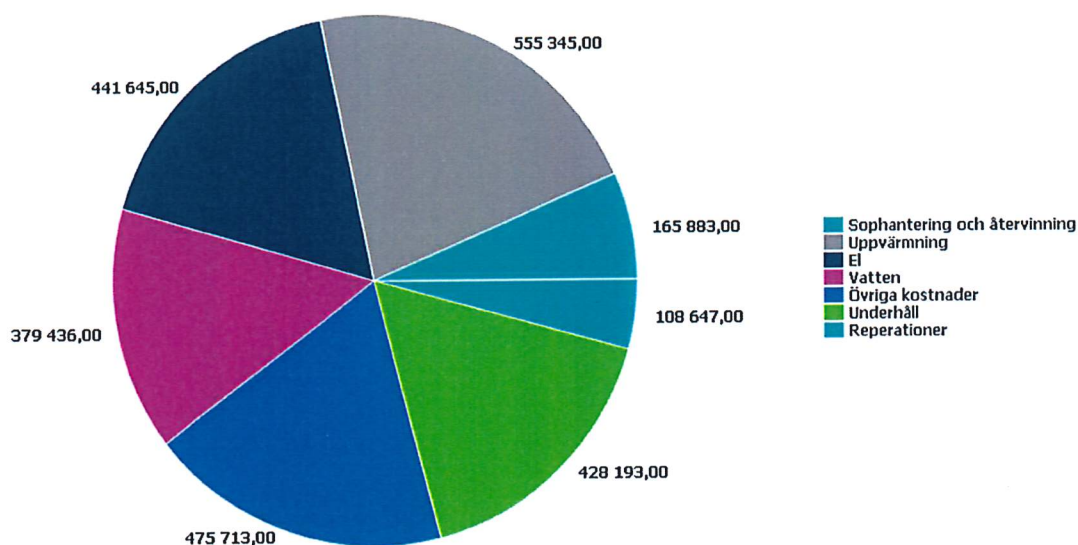
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 2 554 862 | 3 121 538 |
| Övriga externa kostnader | 615 670 | 614 035 |
| Personalkostnader | 145 730 | 71 981 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 297 653 | 425 122 |
| Finansiella poster | 362 655 | 366 728 |
| Summa kostnader | 3 976 569 | 4 599 404 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 25 207 | 9 338 |
| Serviceavtal | 136 970 | 112 760 |
| Inre skötsel/städ extra | 46 644 | 17 544 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 27 976 |
| Snö- och halkbekämpning | 31 326 | 22 632 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 2 729 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 12 876 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror | 5 330 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 4 067 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 18 798 | 7 561 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 2 910 | 20 200 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 14 875 |
| Rep install utg för köpta tj El | 15 022 | 4 584 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 4 470 | 35 070 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak | 0 | 2 775 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 2 415 | 3 630 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 7 812 | 6 463 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 14 560 |
| Vattenskador | 45 095 | 73 756 |
| Vandalisering | 0 | 9 274 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 10 193 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 418 000 | 1 032 000 |
| Fastighetsel | 441 645 | 340 951 |
| Uppvärmning | 0 | 453 838 |
| Fjärrvärme | 555 345 | 130 288 |
| Vatten | 379 436 | 353 804 |
| Sophämtning | 165 883 | 193 500 |
| Fastighetsförsäkring | 94 803 | 92 708 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 1 113 | 1 819 |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning | 4 565 | 0 |
| Dös-arvoden, drift | 30 729 | 30 024 |
| Övriga fastighetskostnader | 3 315 | 354 |
| Fastighetsskatt | 98 880 | 89 094 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 6 868 |
| Förbrukningsmaterial | 2 162 | 417 |
| Summa driftkostnader | 2 554 862 | 3 121 538 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----|--------------|--------------|
| BOA | 4 507 kr/kvm | 4 507 kr/kvm |

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning | 0 | 0 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 0 | 0 |
| Dös-arvoden, drift | 7 | 7 |
| El | 0 | 0 |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning | 1 | 0 |
| Fastighetsel | 98 | 76 |
| Fastighetsförsäkring | 21 | 21 |
| Fastighetsskatt | 22 | 20 |
| Fastighetsskötsel utgift för materialinköp | 0 | 0 |
| Fjärrvärme | 123 | 29 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 2 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 0 |
| Inre skötsel/städ extra | 10 | 4 |
| Inre skötsel/städ grund | 0 | 0 |
| Konverteringskonto kontoklass 4 | 0 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 6 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 1 | 0 |
| Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material | 0 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 1 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror | 1 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 3 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 2 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 1 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj El | 3 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 1 | 8 |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 4 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 3 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 1 | 4 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 0 | 0 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 3 |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder | 0 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen | 0 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp installationer | 0 | 0 |
| Serviceavtal | 30 | 25 |
| Självrisk | 0 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 7 | 5 |
| Sophämtning | 37 | 43 |
| Statuskontroll | 0 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 0 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 0 | 0 |
| UH bostäder utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 0 |
| UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp | 0 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 93 | 229 |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 2 | 0 |
| Underhållsplanering | 0 | 0 |
| Uppvärmning | 0 | 101 |
| Vandalisering | 0 | 2 |
| Vatten | 84 | 79 |
| Vattenskador | 10 | 16 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 6 | 2 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 0 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | 1 | 0 |
| Övriga Reparationer | 0 | 0 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0 | 0 |

Summa driftkostnader

566,87

692,60

BRF Mörmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mörmö 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

