



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Morkullan i Vänersborg

Org. nummer 762500-0661

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Morkullan i Vänersborg

Org nr 762500-0661

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 70:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2017. Energideklaration är beställd år 2027.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes under år 2019-06-26. Nästa besiktning skall ske år 2025-06-26. Rensning av imkanaler gjordes under år 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Morkullan 22 är belägen på adresserna Adolf Andersohngatan 10 A-C i Vänersborg. Husen färdigställdes år 1952 och 2004 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 1 245 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	9
3	5
4	3
Totalt	20

I föreningen finns även 2 st lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Färdigställande av diverse underhållsarbete på värmesystemet. Utbyte av styrenhet för värme & vatten samt installation av rumsgivare i fyra olika lägenheter.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades under året.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 114 838 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:
Lås byte samt motorvärmacentraler.

Ekonomi

I januari 2021 höjdes inte årsavgifterna. Den genomsnittliga årsavgiften är 867 kr per kvm. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 912 738 kr.

I samband med antagande av budget för år 2022 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2022-01-01 höja årsavgiften med 1 %. Budgeten visar ett resultat på 10 783 kr efter att 283 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 170 000 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Väsentlig händelse

Utbyte av styrenhet för värme & vatten.

Aktiviteter

Inga aktiviteter på grund av pandemi.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Vattenfall avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Vänersborgs Farmartjänst avseende fastighetsskötsel
- Skaraborgs Städ avseende lokalvård
- Schneider avseende reglerutrustning för panncentral
- Uddevalla Brandservice AB avseende årlig kontroll av släckutrustning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar (föregående år 22 st) varav 21 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har ingen bostadsrätt överlåtit. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 04 maj 2021. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. 

Styrelsen samt suppleanter

Martin Karlsson	ordförande
Ellen Boryen	sekreterare
Maria Henriksson	ledamot
Anders Jarnås	ledamot
Ewa Zetterberg	ledamot
Kerstin Björndahl	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Martin Karlsson och Ewa Zetterberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Karlsson, Ellen Boryen, Maria Henriksson och Anders Jarnås, två i förening.

Vicevärd

Martin Karlsson och Anders Jarnås har varit vicevärdar i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Johan Brunnkvist med Emma Johansson som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Maria Henriks-son med Martin Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen bestod av Erika Karlsson (sammankallande) och Camilla Skåån.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Ewa Zetterberg och brandskyddsansvarig Martin Karlsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Kerstin Björndahl.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 172	1 180	1 149	1 092	1 063
Resultat efter finansiella poster tkr	179	-192	263	148	147
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	-6	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	867	867	842	818	798
Fond för yttre underhåll tkr	1 114	914	1 109	847	589
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	35	31	33	29	24
Total låneskuld (tkr)	2 913	2 981	3 049	3 128	3 128

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 200	3 625	913 783	656 059	-192 006
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-192 006	192 006
Reservering till yttre fond			297 000	-297 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-97 123	97 123	
Årets resultat					179 108
Belopp vid årets slut	31 200	3 625	1 113 660	264 176	179 108

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	464 053
Årets resultat	179 108
Reservering till fond för yttre underhåll	- 297 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	97 123
Till stämmans förfogande	443 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	443 284
--------------------------------	----------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	179 108
Avsättning till underhållsfond	- 297 000
Disposition underhållsfond	97 123
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-199 877
Resultat efter fondförändring	-20 769

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 171 866	1 179 742
Summa rörelseintäkter		1 171 866	1 179 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-648 011	-1 017 943
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 045	-86 772
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-89 902	-90 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-126 950	-126 950
Summa rörelsekostnader		-952 908	-1 322 368
Rörelseresultat		218 958	-142 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 086	1 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 936	-51 184
Summa finansiella poster		-39 850	-49 381
Resultat efter finansiella poster		179 108	-192 006
Resultat före skatt		179 108	-192 006
Årets resultat		179 108	-192 006 _k

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	2 500 400	2 627 350
	2 500 400	2 627 350

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

2 500 900	2 627 850
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 342	2 402
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 451 903	1 263 446
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	35 263	34 233
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

1 489 508	1 300 081
-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	650 000	650 000
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

650 000	650 000
---------	---------

Kassa och bank

Not 12	11 555	11 555
--------	--------	--------

Summa kassa och bank

11 555	11 555
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

2 151 063	1 961 636
-----------	-----------

Summa tillgångar

4 651 963	4 589 486 _n
-----------	------------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 825	34 825
Fond för yttre underhåll	1 113 660	913 783
Summa bundet eget kapital	1 148 485	948 608

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	264 176	656 059
Årets resultat	179 108	-192 006
Summa fritt eget kapital	443 284	464 053

Summa eget kapital	Not 13 1 591 769	1 412 661
---------------------------	-------------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 108 522	1 120 738
Summa långfristiga skulder	1 108 522	1 120 738

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 804 216	1 860 216
Leverantörsskulder	4 306	55 952
Skatteskulder	6 890	5 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 136 260	134 407
Summa kortfristiga skulder	1 951 672	2 056 087

Summa skulder	3 060 194	3 176 825
----------------------	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder	4 651 963	4 589 486
---------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	179 108	-192 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	126 950	126 950
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>306 058</u>	<u>-65 056</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 676	-3 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-48 415	21 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>252 967</u>	<u>-47 535</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-68 216	-68 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-68 216</u>	<u>-68 216</u>
Årets kassaflöde	184 751	-115 751
Likvida medel vid årets början	1 922 777	2 038 529
Likvida medel vid årets slut	2 107 528	1 922 777_{ht}

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Återstående nyttjande period för ombyggnader har bedömts vara 31,15 och 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 75 148 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 079 940	1 079 940
	Hysesintäkt lokaler	50 736	50 736
	Hysesintäkt garage och bilplatser	21 466	22 620
	Övriga intäkter i verksamheten	660	60
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 064	26 386
		<u>1 171 866</u>	<u>1 179 742</u>

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-17 715	-76 082
	El	-37 661	-29 719
	Uppvärmning	-185 062	-163 390
	Vatten	-40 963	-38 169
	Renhållning	-20 115	-18 160
	TV, bredband, iptelefoni	-57 642	-57 717
	Serviceavtal	-6 233	-3 390
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-131 522	-108 354
	Försäkringar	-18 480	-19 677
	Fastighetsskatt	-33 960	-33 360
	Periodiskt underhåll	-97 123	-464 654
	Övriga driftskostnader	-1 535	-5 271
		<u>-648 011</u>	<u>-1 017 943</u>

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll bostäder	-97 123	0
	Underhåll övrigt	0	-464 654
		<u>-97 123</u>	<u>-464 654</u>

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 160	-8 900
	Förvaltningskostnader	-59 929	-58 688
	Konsulter	-6 468	-6 281
	Förbrukningsinventarier	0	-878
	Medlemsavgifter HSB	-12 488	-12 025
		<u>-88 045</u>	<u>-86 772</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-53 284	-50 674
	Vicevärdsarvode	-12 952	-12 888
	Övriga personalkostnader	-1 357	-3 453
	Revisionsarvode	-2 608	-2 595
	Sociala avgifter	-19 701	-19 093
	Utbildning	0	-2 000
		<u>-89 902</u>	<u>-90 703</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-126 950	-126 950
	Summa avskrivningar	<u>-126 950</u>	<u>-126 950</u>

Not 7		Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				5 719 200	5 719 200
Ingående anskaffningsvärde mark				29 200	29 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 748 400	5 748 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 121 050	-2 994 100
Årets avskrivningar byggnader				-126 950	-126 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 248 000	-3 121 050
Utgående bokfört värde				2 500 400	2 627 350
Bokförda värden byggnader				2 471 200	2 598 150
Bokförda värden mark				29 200	29 200
Fastighetsbeteckning:		Morkullan 22			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	7 600 000	2 660 000	10 260 000	10 260 000
Lokaler		323 000	155 000	478 000	478 000
		7 923 000	2 815 000	10 738 000	10 738 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2021-12-31	2020-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB				1 445 973	1 261 222
Skattekonto				5 930	2 224
				1 451 903	1 263 446

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				35 263	34 233
				35 263	34 233

Not 11		Övriga kortfristiga placeringar		2021-12-31	2020-12-31
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,20%	2022-04-01	650 000	650 000
				650 000	650 000

Not 12		Kassa och bank		2021-12-31	2020-12-31
Swedbank				11 555	11 555
				11 555	11 555

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 200	3 625	913 783	656 059	-192 006
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-192 006	192 006
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			297 000	-297 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-97 123	97 123	
Årets Resultat					179 108
Belopp vid årets utgång	31 200	3 625	1 113 660	264 176	179 108

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,37%	2023-07-30	1 120 738	12 216
Swedbank Hypotek AB		1,42%	2022-05-15	1 792 000	56 000
				2 912 738	68 216

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 108 522
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	272 864
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 571 658
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	4 715 000	4 715 000
varav i eget förvar	46 000	46 000

Summa ställda säkerheter 4 669 000 4 669 000



HSB - bostadsföretagarna

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 819	7 037
Förutbetalda årsavgifter och hyror	92 778	95 876
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 663	31 494
	<u>136 260</u>	<u>134 407</u>

Vänersborg 31 / 3 2022

Anders Jarnäs

Ellen Boryen

Martin Karlsson

Eva Zetterberg

Maria Henriksson

Kerstin Björndahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-05

Johan Brunnkvist

Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Vänersborg, org.nr. 762500-0661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Vänersborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Morkullan i Vänersborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

ANMÄRKNING

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Anders Jarnås.

Vänersborg den 5 / 4 2022



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Brunnkvist
Av föreningen vald revisor