



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mörbylund



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

Utan 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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mörbylund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Charlotte Lindeborg	Ordförande
Benny Larsson	Ledamot
Esko Kalevi Liimatta	Ledamot
Birgitta Lovén	Ledamot
Erik Mikael Råneby	Ledamot

Gunilla Kristina Jansson	Suppleant
Gerd Iréne Larsson	Suppleant
Johan Lennart Roos	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Kristina Jansson, Benny Larsson, Gerd Iréne Larsson, Esko Kalevi Liimatta och Ann-Charlotte Lindeborg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ivica Krajinovic
Ronny Brodd
Damian Michalski
Rolf Ringström

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern
Suppleant Intern

Föreningsrevisor
Föreningsrevisor

Valberedning

Anders Axelsson
Paulina Porkka
Barbara Pönniänen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KNIPAN 1	1970	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 7 flerbostadshus.

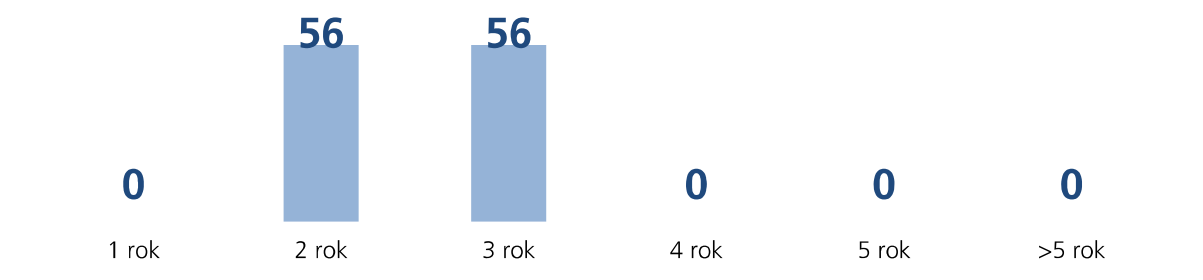
Värdeåret är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 108 m², varav 8 400 m² utgör boyta och 1 708 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 112 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

miljöhus
Tvättstuga, pannrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny kulvert för VVS klar	2022	
Målning vindskivor och takluckor plåt 7 hus	2020	
OVK-besiktning	2019	Underhåll
Reparation av tegelvägg hus C	2019	Underhåll
Målning entreer och räcken	2019	Underhåll
Målning av tak i inglasning	2018	Nybyggnation
Översyn och reparation kallvattenventiler	2018	Underhåll 2018
Reparation av sockel hus D och G	2017	Underhåll 2017
Torktumlare	2017	Underhåll 2017
Inglasning av trappor	2016 - 2017	Nybyggnation
Tvättmaskin	2016	Underhåll 2016
Murning av vägg/gavel hus F	2016	Underhåll 2016
Byte av trappor, 28 st	2015 - 2016	Underhåll 2015/2016
Ny belysning i trapporna	2015 - 2018	Underhåll 2015/2018
Gjutning nya bottenplattor, trappor	2015 - 2016	Underhåll 2015/2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trägavlar 7 hus	2023	Underhåll
Tvättmaskin	2023	Underhåll
Målning av skorstenar i plåt	2023	Underhåll
Stamrenovering	2022-2023	Underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme, vatten, el. sophämtning och serviceunderhåll undercentral	Eskilstuna Energi& Miljö
Serviceavtal TV	AT Installation
Basutbud Stadsnätet TV	Bild AT Se AB
Snöröjning	Jannes Entr.

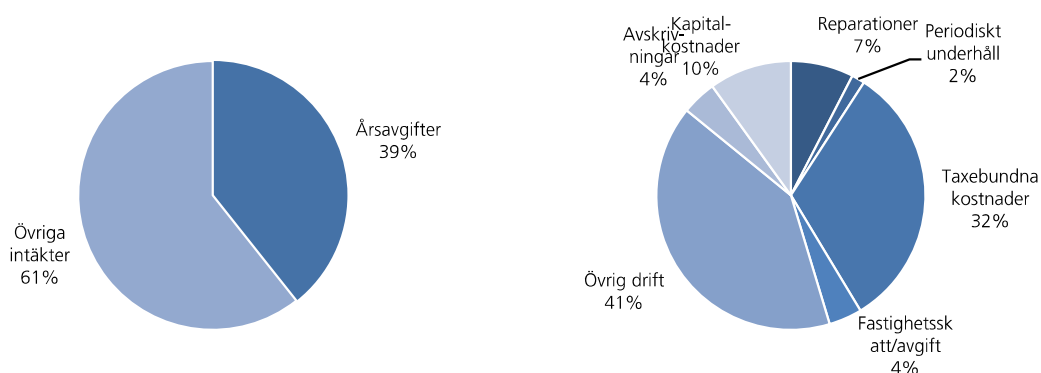
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 2 %. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 707 361	8 759 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 821 199	4 980 942
Finansiella intäkter	22 542	2 208
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 301
Ökning av långfristiga skulder	19 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 185 856	231 652
	34 679 597	5 234 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 361 673	3 849 269
Finansiella kostnader	505 038	136 832
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 614 097	0
Ökning av kortfristiga fordringar	23 671	0
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
	35 504 479	4 286 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 882 479	9 707 361
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-824 882	948 002

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrenoveringen har påbörjats och kommer att vara avslutad december 2023.
Skapat en ny underhållsplan i samarbete med SBC för 50 år framåt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 112 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	588	576	565
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 303	964	1 000	1 035
Elkostnad/m ² totalyta	38	36	34	40
Värmekostnad/m ² totalyta	81	83	77	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	24	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	14	14	15
Soliditet (%)	32	42	39	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 768	788	1 782	857
Nettoomsättning (tkr)	5 064	4 940	4 841	4 744

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 400 m² bostäder och 1 708 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	285 600	0	0	285 600
Fond för yttre underhåll	4 677 817	739 206	-114 225	4 052 836
S:a bundet eget kapital	4 963 417	739 206	-114 225	4 338 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 493 163	-739 206	902 138	2 330 231
Årets resultat	7 767 893	7 767 893	-787 913	787 913
S:a fritt eget kapital	10 261 056	7 028 687	114 225	3 118 144
S:a eget kapital	15 224 473	7 767 893	0	7 456 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 767 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 232 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-739 206
summa balanserat resultat	10 261 056

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

81 637
10 342 693

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 063 564	4 940 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 757 635	40 678
Summa rörelseintäkter		12 821 199	4 980 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 773 004	-2 986 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 468 148	-732 302
Personalkostnader	Not 6	-120 521	-130 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 137	-209 137
Summa rörelsekostnader		-4 570 810	-4 058 405
RÖRELSERESULTAT		8 250 389	922 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 542	2 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 038	-136 832
Summa finansiella poster		-482 496	-134 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 767 893	787 913
ÅRETS RESULTAT		7 767 893	787 913

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	7 646 983	7 814 631
Pågående byggnation	Not 9	30 614 097	0
Inventarier	Not 10	43 654	85 142
Summa materiella anläggningstillgångar		38 304 734	7 899 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 309 734	7 904 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 038	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	8 890 941	9 730 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 258	83 027
Summa kortfristiga fordringar		9 012 237	9 813 448
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		523	523
Summa kassa och bank		523	523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 012 760	9 813 971
SUMMA TILLGÅNGAR		47 322 493	17 718 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 600	285 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 677 817	4 052 836
Summa bundet eget kapital		4 963 417	4 338 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 493 163	2 330 231
Årets resultat		7 767 893	787 913
Summa fritt eget kapital		10 261 056	3 118 144
SUMMA EGET KAPITAL		15 224 473	7 456 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	27 396 972	3 400 000
Summa långfristiga skulder		27 396 972	3 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	350 000	4 696 972
Leverantörsskulder		3 371 470	302 806
Skatteskulder		17 737	11 819
Övriga skulder		229 827	1 095 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	732 015	754 891
Summa kortfristiga skulder		4 701 049	6 862 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 322 493	17 718 744

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner och Inventarier	5-10 år	5-10 år
Inglasning trapphus	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 150 316	5 049 375
Årsavgifter - bortfall	-7 355	0
Avsättning inre fond	-100 100	-109 200
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 926	0
Öresutjämning	563	89
	5 063 564	4 940 264

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	7 752 997	0
Återbäring försäkringsbolag	0	39 958
Övriga intäkter	4 638	720
	7 757 635	40 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 651	33 227
	Snöröjning/sandning	70 500	59 300
	Myndighetstillsyn	9 371	0
	Gemensamma utrymmen	159	0
	Gård	0	3 058
	Serviceavtal	7 811	10 719
	Förbrukningsmateriel	18 533	16 272
	Fordon	1 513	18 545
		126 538	141 121
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 000	1 363
	Tvättstuga	0	6 436
	Lås	44 733	15 572
	VVS	39 483	84 291
	Värmeanläggning/undercentral	105 688	58 275
	Elinstallationer	8 633	1 963
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	52 497	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 249
	Garage/parkering	0	5 929
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 007
	Vattenskada	105 000	395 335
		381 034	586 420
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	66 725
	Elinstallationer	0	47 500
	Mark/gård/utemiljö	81 637	0
		81 637	114 225
	Taxebundna kostnader		
	El	381 885	365 847
	Värme	819 863	843 891
	Vatten	195 791	237 659
	Sophämtning/renhållning	233 270	204 944
	Grovsopor	4 426	9 077
		1 635 235	1 661 418
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	161 548	158 891
	Självrisk	46 850	0
	Kabel-TV	141 574	146 320
		349 972	305 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	198 588	178 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 773 004	2 986 654

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 505	3 751
	Tele- och datakommunikation	8 214	15 689
	Inkassering avgift/hyra	3 161	463
	Hysesförluster	60	1
	Föreningskostnader	80 941	788
	Styrelseomkostnader	685	518
	Fritids- och trivselkostnader	601	345
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	126 023	123 308
	Administration	379 641	9 664
	Konsultarvode	855 449	559 656
	Tidningar facklitteratur	689	640
	Föreningsavgifter	0	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 180	16 040
		1 468 148	732 302
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	73 450
	Löner	14 925	39 900
	Sociala kostnader	16 596	16 963
		120 521	130 313
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	167 648	167 648
	Inventarier	41 489	41 489
		209 137	209 137

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 014 058	17 014 058
	Utgående anskaffningsvärde	17 014 058	17 014 058
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 199 427	-9 031 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 648	-167 648
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 367 075	-9 199 427
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 646 983	7 814 631
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 821 221	1 821 221
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 411 000	38 434 000
	Taxeringsvärde mark	20 035 000	14 532 000
		67 446 000	52 966 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 600 000	50 200 000
	Lokaler	2 846 000	2 766 000
		67 446 000	52 966 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	30 614 097	0
		30 614 097	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	598 236	598 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	598 236	598 236
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-513 094	-471 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 489	-41 489
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-554 583	-513 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	43 653	85 142
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 985	21 110
	Skattefordran	0	2 413
	Klientmedel hos SBC	3 859 442	4 704 630
	Räntekonto hos SBC	5 022 514	5 002 208
		8 890 941	9 730 361

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	50 761	46 447
	Kabel-TV	52 497	36 580
	Serviceavtal	0	0
	Bostadsrätterna	0	0
		103 258	83 027

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 052 836	3 399 058
	Reservering enligt stadgar	739 206	739 206
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-114 225	-85 428
	Vid årets slut	4 677 817	4 052 836

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
	Handelsbanken	3,040 %	971 972	1 071 972	2025-06-01
	Handelsbanken	2,020 %	3 425 000	3 525 000	2027-03-01
	Handelsbanken	1,510 %	3 400 000	3 500 000	2026-12-30
	Handelsbanken	3,620 %	19 950 000	0	2027-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 746 972	8 096 972	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-4 696 972	
			27 396 972	3 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 996 972 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 757 000	10 757 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	41 509	44 489
	Värme	90 307	99 121
	Vatten	21 884	31 809
	Sophämtning	16 682	33 997
	Ränta	122 745	1 252
	Avgifter och hyror	438 888	472 669
	Garage/Parkering	0	5 929
	Konsultarvode	0	65 625
		732 015	754 891

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamreoveringen fortsätter året ut.
Vi byter även till ett nytt värmesystem i hela området.
Vi kommer att byta ut samtliga fönster/dörrar på altansidan till 3-glas, i samband med detta kommer även samtliga vindar att tilläggis isoleras.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna den 5 / 6 2023



Ann-Charlotte Lindeborg
Ordförande



Benny Larsson
Ledamot



Esko Kalevi Liimatta
Ledamot



Birgitta Loven
Ledamot



Erik Mikael Råneby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 07 / 06 - 2023



Ronny Brodd
Intern revisor



Ivica Krajinovic
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Mörbylund
Orgnr. 718000-4405

Vi har granskat årsredovisningen och styrelsens betalningsrutiner med avseende på den ekonomiska förvaltaren SBC.

Revisionen gäller för räkneskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.
Granskningen har utförts enligt normal revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker

- Att resultat- och balansräkningen fastställs
- Att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Samt

- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkneskapsåret.

Torshälla 2023-06-07

Ronny Blomd Yvonne Hjelm

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 236 000	5 150 316	5 049 000
Årsavgifter - bortfall	0	-7 355	0
Avsättning inre fond	0	-100 100	0
Överlåtelse/pantsättning	0	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 926	0
Öresutjämning	0	563	0
Extra statligt stöd	0	7 752 997	0
Övriga intäkter	0	4 638	0
	5 236 000	12 821 199	5 049 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-32 000	-18 651	-25 000
Snöröjning/sandning	-66 000	-70 500	-73 000
Myndighetstillsyn	0	-9 371	0
Gemensamma utrymmen	0	-159	-2 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-4 000	0	-2 000
Serviceavtal	-12 000	-7 811	-8 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-18 533	-15 000
Fordon	0	-1 513	0
	-132 000	-126 538	-127 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-25 000	-97 000
Lås	0	-44 733	0
VVS	0	-39 483	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-105 688	0
Elinstallationer	0	-8 633	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-52 497	0
Vattenskada	0	-105 000	0
	-150 000	-381 034	-97 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-450 000
Mark/gård/utemiljö	0	-81 637	0
	0	-81 637	-450 000
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-381 885	-363 000
Värme	-930 000	-819 863	-806 000
Vatten	-262 000	-195 791	-283 000
Sophämtning/renhållning	-226 000	-233 270	-216 000
Grovsopor	0	-4 426	0
	-1 818 000	-1 635 235	-1 668 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-176 000	-161 548	-165 000
Självrisk	0	-46 850	0
Kabel-TV	-162 000	-141 574	-153 000
Bredband	0	0	-1 000
	-338 000	-349 972	-319 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-178 260	-198 588	-180 000
	-178 260	-198 588	-180 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-4 505	-4 000
Tele- och datakommunikation	-18 000	-8 214	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 161	0
Hysesförluster	0	-60	0
Föreningskostnader	-1 000	-80 941	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-685	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-601	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-136 000	-126 023	-127 000
Administration	-6 000	-379 641	-4 000
Konsultarvode	0	-855 449	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-2 000
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-17 000	-8 180	-8 000
	-188 000	-1 468 148	-153 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-40 000	-14 925	-68 000
Styrelsearvode	-78 000	-80 900	-72 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-2 950	-3 000
Övriga arvoden	0	-5 150	0
Arbetsgivaravgifter	0	-16 755	0
FORA	0	159	-5 000
	-124 000	-120 521	-148 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Stamledningar VA K3	-1 140 000	0	-650 000
Förbättringar	-168 000	-167 648	-168 000
Inventarier	-42 000	-41 489	-42 000
	-1 350 000	-209 137	-860 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 278 260 -4 570 810 -4 002 000

RÖRELSERESULTAT

957 740 8 250 389 1 047 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	22 514	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-1 379 000	-505 038	-1 600 000
	-1 379 000	-482 496	-1 600 000

RESULTAT

-421 260 7 767 893 -553 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se