



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB BRF MORKULLAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Södertälje, 715600-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Morkullan 3, byggdes år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

#### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 225 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 16845 kvm. 75 garage, 125 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och 12 stycken används som gästparkering och för annat ändamål. Föreningen har 40 förråd. Lokaler uppgår till 1332 kvm icke-kommersiell lokalyta.

#### **Styrelse**

Lena Kallio	Ordförande
Leif Nilsson	Vice ordförande
Kurt Ädelroth	Ledamot
Hans Eriksson	Ledamot
Marianne Lidberg	Ledamot
Lars Holmlund	Ledamot
Markko Granö	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Markko Granö valdes in i styrelsen den 2019-05-28 då Kerstin Hedström avgick.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Ulf Johansson, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Valberedningen består av Bo Lundh, Branimir Kuruzovic och Evert Danielsson.

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### **Företag**

HSB Södertälje ek förening  
HSB Södertälje ek förening  
Jonssons fastighetsjour  
Amsler hiss  
E-gain  
Ventilation & inomhusklimat AB  
Berendsen  
Amadeus service  
P-Service  
C-Sam  
Bredbandsbolaget  
Telia  
Tvättstugeteknik  
AB Kärltvätt  
Säkerhetsintegrering AB

### **Uppdrag**

Ekonomisk förening  
Yttre och inre underhåll  
Jour  
Underhåll hissar  
Inomhusklimat  
Service ventilation och UC, fjärrvärme  
Entrémattor  
Städning  
Parkering  
TV (avslutas år 2020)  
Bredband (till Vicevårds expedition)  
TV och bredband  
Tvättstugor/tvättmedel  
Rengöring av sopkärl  
Nyckelbrickor m.m.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighets- och lägenhetsbesiktning gjordes senast 2017 i hus 18. Under våren 2019 gjordes det besiktning av hus 20, och hus 16 kommer att göras under våren 2020.

### **Årets investeringar**

Ingen stor investering har gjorts 2019.

### **Årets utförda underhåll**

Vi har haft en takläcka på hus 20 som åtgärdades. I samband med detta har omläggning av plåttak på hus 20 utförts för 550 Tkr. Taksäkerhet har utförts för 144 Tkr.

Under året har stamrensning skett i lägenheterna. Det har ännu inte inkommit en faktura avseende detta, men kostnaden uppskattas till omkring 55 Tkr.

Brf Morkullan har till 2020 sett till att vi har TV och Bredband via Telia till alla boenden. Basutbudet på tv:n och paketet Lagom på bredband ingår från årsskiftet 2019/2020 i avgiften.

Vi har köpt in en ny mangel till hus 16. Lekparken har besiktats och det ska komma att ske lite förändringar där. Vi har ägnat en del åt att vi ska sopsortera rätt. Utanför hus 20 har det satts upp ett nytt gunnebostängsel ner mot parkeringen, sedan har det blivit en ny rabatt i samband med det också. En ny häck har planterats vid gångvägen vid hus 16, samt att det har satts upp ett nytt metallräcke. Utanför alla entreér har det blivit asfalterat.



**Prognos, investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>Utbyte/reinvestering, år</b>
Fönster	2021
Ventilation, styr-/reglerenhet, luftbehandling	2023
Värme, ev. byte termostatsventiler	2023
Byte av tak, hus 16 & 18	2024

Uppskattad kostnad avseende investering i Fönster är 18 Mkr.

**Prognos, planerat underhåll**

Föreningen har en 40 årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Cirkulationspump, vatten	2020	10
Värmeväxlare	2020	314
Cirkulationspump	2020	84
Renovering fläktaggregat	2023	700
Målning trapphus	2024	1965
Motorvärmearuttag	2025	427
Asfaltering	2027	999
Ny lekplats	2029	224

Eventuellt kan årtalen på åtgärderna ändras.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2020.

**Medlemsinformation**

Under året har 15 överlåtelse skett. Föreningen hade 296 medlemmar vid årets utgång.

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 495 555		8 877 781	9 715 474	3 427 999
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 781 000	-1 781 000	
Uttag ur yttre fond			-91 084	91 084	
Balanseras i ny räkning				3 427 999	-3 427 999
Årets resultat					2 768 919
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 495 555</b>		<b>10 567 697</b>	<b>11 453 557</b>	<b>2 768 919</b>

## Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	12 553 371	12 512 290	12 570 563	12 195 138	12 190 490
Årets resultat	2 768 919	3 427 999	3 698 927	2 408 536	3 226 831
Soliditet %	37	33	28	24	21
Likviditet %	417	362	554	426	330
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,2	1,0	1,7
Räntekänslighet %	3,6	3,8	3,9	4,2	4,2
Årsavgift i kr/ kvm	697	697	697	697	697
Skuldsättning i kr/ kvm	2 526	2 677	3 105	2 911	2 949
Sparande i kr/ kvm	296	299	305		
Energikostnad i kr/ kvm	126	125	130		

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12 192 372</b>	<b>17 442 321</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 553 371	12 512 290
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		27 761	36 417
Bidrag anläggningstillgångar (hissar)		1 200 000	-
Ökning av kortfristiga skulder		126 870	163 121
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>13 908 002</b>	<b>12 711 828</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-6 022 457	-6 028 592
Övriga externa kostnader		-512 942	-493 321
Underhåll enligt plan		-757 288	-91 084
Personalkostnader		-471 118	-407 865
Köp av anläggningstillgångar		-	-6 842 920
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-587 587	-589 030
Ökning av kortfristiga fordringar		-154 890	-130 617
Amortering av lån		-2 544 088	-3 378 348
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-11 050 370</b>	<b>-17 961 777</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>2 857 632</b>	<b>-5 249 949</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12 192 372</b>	<b>17 442 321</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 050 004</b>	<b>12 192 372</b>

### **Resultatdisposition**

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	11 453 557
Årets resultat	<u>2 768 919</u>
<b>Summa</b>	<b>14 222 476</b>

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-757 288
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 560 000
Balanserat utgående resultat	<u>13 419 764</u>
<b>Summa</b>	<b>14 222 476</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	12 444 281	12 381 370
Övriga rörelseintäkter	3	109 090	130 920
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>12 553 371</u>	<u>12 512 290</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 022 457	-6 028 592
Övriga externa kostnader	5	-512 942	-493 320
Underhåll enligt plan	6	-757 288	-91 084
Arvoden och övriga personalkostnader	7	-471 118	-407 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 460 821	-1 510 817
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 328 745</u>	<u>3 980 612</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 761	36 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 587	-589 030
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 768 919</u>	<u>3 427 999</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 768 919</u>	<u>3 427 999</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	56 312 324	58 958 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	58 910	73 636
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>56 371 234</u>	<u>59 032 055</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 371 734</u>	<u>59 032 555</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		104 236	98 555
Övriga fordringar		18 467	719
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 050 002	7 192 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	424 998	293 537
		<u>6 597 703</u>	<u>7 585 183</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		9 000 000	5 000 000
		<u>9 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>15 597 705</u>	<u>12 585 183</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>71 969 439</u>	<u>71 617 738</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 495 555	1 495 555
Fond för yttre underhåll		10 567 697	8 877 781
		<u>12 063 252</u>	<u>10 373 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 453 557	9 715 474
Årets resultat		2 768 919	3 427 999
		<u>14 222 476</u>	<u>13 143 473</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 285 728</u>	<u>23 516 809</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	41 946 764	31 223 221
		<u>41 946 764</u>	<u>31 223 221</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	602 000	13 869 631
Leverantörsskulder		982 198	1 158 509
Skatteskulder		23 255	16 880
Övriga kortfristiga skulder	13	534 439	544 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 595 055	1 288 456
		<u>3 736 947</u>	<u>16 877 708</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>71 969 439</u>	<u>71 617 738</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Inventarier skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	11 733 852	11 733 852
Hyror	620 309	618 693
Övriga intäkter	90 120	28 825
<b>Summa</b>	<b>12 444 281</b>	<b>12 381 370</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Uthyrning av plats för antenner m.m.	109 090	130 920
<b>Summa</b>	<b>109 090</b>	<b>130 920</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	267 302	291 818
Fastighetsskötsel	1 462 636	1 571 467
Försäkringar	171 466	158 720
Kabel-tv/ bredband	394 631	397 500
Kommunal fastighetsavgift	356 293	339 248
Löpande underhåll	357 146	369 406
Sophantering	365 827	359 555
Uppvärmning	2 015 524	1 979 371
Vatten och avlopp	463 752	433 104
Övriga driftskostnader	167 880	128 403
<b>Summa</b>	<b>6 022 457</b>	<b>6 028 592</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	277 296	272 772
Föreningsverksamhet	18 107	5 585
Föreningsstämma/ Styrelsemöte	16 268	15 118
Konsultarvoden	6 875	38 625
Kreditupplysningar	3 625	3 625
Kontorsmaterial och trycksaker	7 210	16 117
Medlemsavgift HSB	72 500	72 500
Pantförskrivningsavgifter	12 020	-
Postbefordran	16 970	343
Revisionsarvoden	17 600	18 550
Telefoni	25 386	25 853
Överlåtelseavgifter	19 771	-
Övrigt	19 314	24 232
<b>Summa</b>	<b>512 942</b>	<b>493 320</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader, stamrensning	54 875	-
Byggnader utvändigt, tak	702 413	-
Markytor	-	91 084
<b>Summa</b>	<b>757 288</b>	<b>91 084</b>

#### Not 7 Arvoden och övriga personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	119 500	114 500
Arvode, föreningsvald revisor	8 000	8 000
Arvode, vicevärd	104 775	101 543
Extra arvode förtroendevalda, hissprojekt mm	138 375	107 250
Sociala avgifter	72 143	58 322
Övriga personalkostnader	28 325	18 250
<b>Summa</b>	<b>471 118</b>	<b>407 865</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2083.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1964

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	80 482 460	74 604 572
Ingående anskaffningsvärden mark	797 840	797 840
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	463 344	463 344
Årets investering byggnader	-	6 842 920
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-965 032
Årets nedskrivning byggnader (hissar)	-1 200 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 543 644</b>	<b>81 743 644</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 785 225	-22 254 164
Årets avskrivningar	-1 446 095	-1 496 093
Årets avyttringar och utrangeringar	-	965 032
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 231 320</b>	<b>-22 785 225</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 312 324</b>	<b>58 958 419</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	134 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 400 000	1 154 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	58 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 196 000	2 237 000
<b>Summa</b>	<b>196 596 000</b>	<b>170 391 000</b>

Årets avyttringar och utrangeringar består av hissbidrag på totalt 1 200 000 SEK från Länsstyrelsen, som under året minskar det bokförda värdet på anläggningstillgången.

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	277 100	277 100
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>277 100</b>	<b>277 100</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-203 464	-188 740
Årets avskrivning enligt plan	-14 726	-14 724
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-218 190</b>	<b>-203 464</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 910</b>	<b>73 636</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	424 998	293 537
<b>Summa</b>	<b>424 998</b>	<b>293 537</b>



## Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto 1	2	-
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

				2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Handelsbanken	4,99	Löst	1 972 088	-	1 972 088
Danske Bank	1,28	2023-12-29	220 000	9 455 000	9 675 000
Danske Bank	1,28	2021-09-30	120 000	10 972 221	11 092 221
Danske Bank	1,30	2022-12-30	112 000	10 676 000	10 788 000
Danske Bank	0,80	Omsatt	120 000	-	11 565 543
Handelsbanken	0,98	2024-12-30	-	11 445 543	-
<b>Summa</b>			<b>2 544 088</b>	<b>42 548 764</b>	<b>45 092 852</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till: 602 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** 41 946 764

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 408 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 39 538 764

## Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 900 000	67 900 000
<b>Summa</b>	<b>67 900 000</b>	<b>67 900 000</b>

## Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	755	1 118
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	481 823	492 583
Personalens källskatt	2 960	1 630
Övrigt	48 901	48 901
<b>Summa</b>	<b>534 439</b>	<b>544 232</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

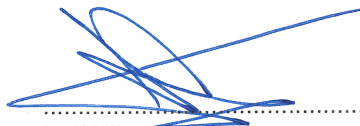
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 131 980	828 068
Upplupna räntekostnader	2 024	12 042
Övriga upplupna kostnader	461 051	448 346
<b>Summa</b>	<b>1 595 055</b>	<b>1 288 456</b>

## Underskrifter

Södertälje den 2003 23



.....  
Lena Kallio



.....  
Leif Nilsson



.....  
Kurt Ädelroth



.....  
Hans Eriksson



.....  
Marianne Lidberg



.....  
Lars Holmlund



.....  
Markko Grano

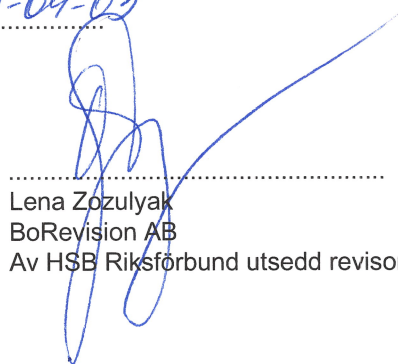


.....  
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-03



.....  
Ulf Johansson  
Av föreningen vald revisor



.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Södertälje, org.nr. 715600-0619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 tvekel 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 Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 31 04 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Ulf Johansson  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Morkullan i Södertälje

## Fakta och statistik 2019

### Fritidsverksamheten

Brf Morkullan har en aktiv fritidskommitté.

De anordnar trivselkvällar en gång i månaden, grillkvällar under sommartid, midsommarfirande, trädgårds-/planteringsgrupp som gör fint runt våra hus, lucia kaffe.

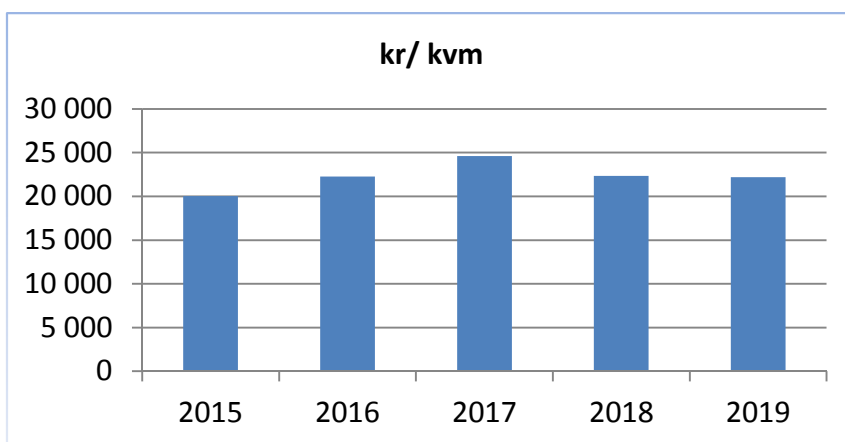
Det finns också flera cirkel verksamheter som är igång varje vecka, så som Pratcafé, akvarellmålning, sy och handarbetsgrupper, enklare kortspel, vävning och samtalsträff för män.

Sedan bjuds det in att vara med och spela boule, träffas och spela musik tillsammans.

Det finns något för alla att vara med på under hela året.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



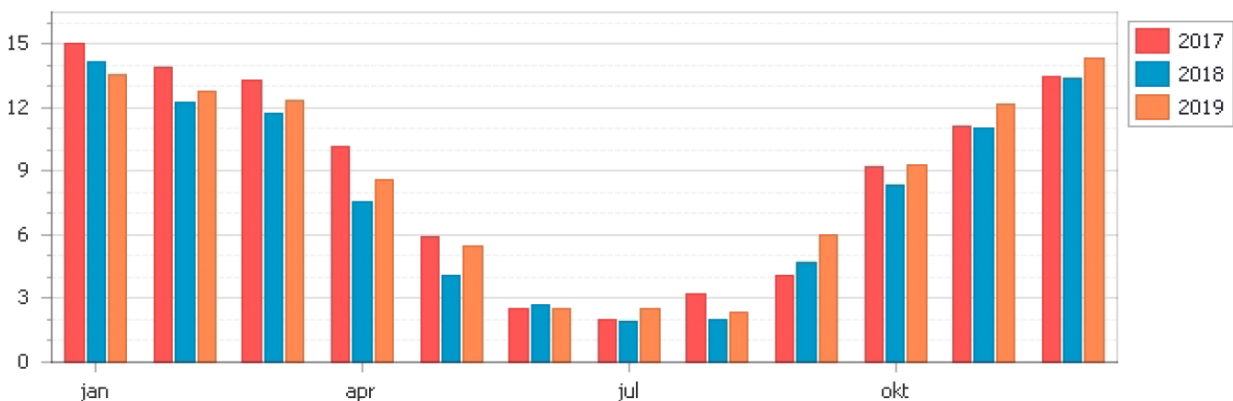
### Tidigare års betydande underhåll

Fasad, renovering	2013
Lekplats	2014
Boulebana	2017
Byte av hissar	2018

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2017	2018	2019
Energivolym i kWh/m <sup>2</sup>	103,7	93,7	101,7











# 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

