



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 slutändan 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### **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 16 845 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 1 332 kvm icke-kommersiell lokalyta.

#### **Styrelse**

Lena Kallio	Ordförande
Leif Nilsson	Vice ordförande
Kurt Ädelroth	Ledamot
Hans Eriksson	Ledamot
Marianne Lidberg	Ledamot
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot
Markko Granö	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

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 2020-06-08 med möjlighet att poströsta, för att minska smittspridningen av Covid-19.

#### **Anställda**

Föreningen har en anställd vicevärd.

## **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  
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 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. Hus 16 skulle gjorts under våren 2020, men det blev framflyttat på grund av Covid-19. Vi hoppas kunna göra den under hösten 2021.

### **Årets investeringar**

Renovering av taket har utförts på Karlslundsgatan 20.

### **Årets utförda underhåll**

Under året har ytterligare en större stamrensning skett i lägenheterna.

Värmeväxlare och cirkulationspumpar har bytts i varje hus.

Laddstation med två laddplatser har installerats.

Mindre underhåll har skett i tvättstuga.

Yttermiljön har underhållts med bland annat parkbänkar och bord, montering av smidesräcken, samt trädfällning i området. Parkeringsplatserna har målats om.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

### **Medlemsinformation**

Under året har 27 överlåtelse skett. Föreningen hade 293 medlemmar vid årets utgång.

## **Framtida investeringar och underhåll**

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### **Investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Fönster	2021	18 000
Byte av tak, hus 16 & 18	2022	5 000
Ventilation, styr-/regler, luftbehandling	2023	-
Värme, ev. byte termostatsventiler	2023	-

### **Planerat underhåll**

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

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Renovering fläktaggregat	2023	680
Målning trapphus	2024	-
Motorvärmarruttag	2025	-
Asfaltering	2027	-
Ny lekplats	2029	-

## 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	-	10 567 697	11 453 557	2 768 919
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 560 000	-1 560 000	
Uttag ur yttre fond			-757 288	757 288	
Balanseras i ny räkning				2 768 918	-2 768 919
Årets resultat					2 904 274
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 495 555</b>	<b>-</b>	<b>11 370 409</b>	<b>13 419 763</b>	<b>2 904 274</b>

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	12 797 351	12 553 371	12 512 290	12 570 563	12 195 138
Årets resultat	2 904 274	2 768 919	3 427 999	3 698 927	2 408 536
Soliditet %	39	37	33	28	24
Likviditet %	530	704	362	554	426
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,2	1,2	1,0
Räntekänslighet %	3,5	3,6	3,8	3,9	4,2
Årsavgift i kr/ kvm	711	697	697	697	697
Skuldsättning i kr/ kvm	2 490	2 526	2 677	3 105	2 911
Sparande i kr/ kvm	302	296	299	305	-
Energikostnad i kr/ kvm	124	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15 052 080</b>	<b>12 192 372</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 797 351	12 553 371
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		37 580	27 761
Bidrag anläggningstillgångar (hissar)		-	1 200 000
Minskning av kortfristiga fordringar		336 622	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	126 870
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>13 171 553</b>	<b>13 908 002</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-6 282 232	-6 022 457
Övriga externa kostnader		-545 231	-512 942
Underhåll enligt plan		-657 221	-757 288
Personalkostnader		-406 622	-471 118
Övriga rörelsekostnader		-40 883	-
Köp av anläggningstillgångar		-836 175	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-510 682	-587 587
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-152 814
Minskning av kortfristiga skulder		-290 723	-
Amortering av lån		-602 000	-2 544 088
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-10 171 769</b>	<b>-11 048 294</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>2 999 784</b>	<b>2 859 708</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15 052 080</b>	<b>12 192 372</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 051 864</b>	<b>15 052 080</b>

**Likvida medel:** I kassaflöde medräknas föreningens kassa och bank, samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertälje, in i de likvida medlen.

**Ökning/minskning av kortfristiga fordringar:** Beräkning tar inte hänsyn till avräkningskonto HSB Södertälje.

**Ökning/minskning av kortfristiga skulder:** Beräkning tar inte hänsyn till kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Resultatdisposition

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	13 419 763
Årets resultat	2 904 275
<b>Summa</b>	<b>16 324 038</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	-657 221
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 530 000
Balanserat utgående resultat	15 451 259
<b>Summa</b>	<b>16 324 038</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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	12 673 634	12 444 281
Övriga rörelseintäkter	3	123 717	109 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>12 797 351</u>	<u>12 553 371</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 282 232	-6 022 457
Övriga externa kostnader	5	-545 231	-512 942
Underhåll enligt plan	6	-657 221	-757 288
Arvoden och övriga personalkostnader	7	-406 622	-471 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 464 689	-1 460 821
Övriga rörelsekostnader	8	-63 980	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 377 376</u>	<u>3 328 745</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 580	27 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-510 682</u>	<u>-587 587</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 904 274</u>	<u>2 768 919</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 904 274</u>	<u>2 768 919</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	55 675 439	56 312 324
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	44 184	58 910
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>55 719 623</u>	<u>56 371 234</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>55 720 123</u>	<u>56 371 734</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		7 078	104 236
Övriga fordringar		23 366	16 391
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 042 887	6 050 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	178 558	424 998
		<u>6 251 889</u>	<u>6 595 627</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		12 000 000	9 000 000
		<u>12 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	8 977	2 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 260 866</u>	<u>15 597 705</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>73 980 989</u>	<u>71 969 439</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		11 370 409	10 567 697
		<u>12 865 964</u>	<u>12 063 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 419 763	11 453 557
Årets resultat		2 904 274	2 768 919
		<u>16 324 037</u>	<u>14 222 476</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 190 001</u>	<u>26 285 728</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	30 612 543	41 946 764
		<u>30 612 543</u>	<u>41 946 764</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 334 221	602 000
Leverantörsskulder		756 151	982 198
Skatteskulder		34 955	23 255
Övriga kortfristiga skulder	14	529 982	534 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 523 136	1 595 055
		<u>14 178 445</u>	<u>3 736 947</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>73 980 989</u>	<u>71 969 439</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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	11 968 872	11 733 852
Hyror	624 217	620 309
Övriga intäkter	80 545	90 120
<b>Summa</b>	<b>12 673 634</b>	<b>12 444 281</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uthyrning av plats för antenner m.m.	123 717	109 090
<b>Summa</b>	<b>123 717</b>	<b>109 090</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	274 158	267 302
Fastighetsskötsel	1 534 859	1 462 636
Försäkringar	187 393	171 466
Kabel-tv/ bredband	632 236	394 631
Kommunal fastighetsavgift	367 485	356 293
Löpande underhåll	462 425	357 146
Sophantering	357 175	365 827
Uppvärmning	1 973 425	2 015 524
Vatten och avlopp	470 722	463 752
Övriga driftskostnader	22 354	167 880
<b>Summa</b>	<b>6 282 232</b>	<b>6 022 457</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	285 140	277 296
Föreningsverksamhet	8 356	18 107
Föreningsstämma/ Styrelsemöte	16 514	16 268
Konsultarvoden	26 843	6 875
Kreditupplysningar	4 219	3 625
Kontorsmaterial och trycksaker	16 799	7 210
Medlemsavgift HSB	72 500	72 500
Pantförskrivningsavgifter	16 924	12 020
Postbefordran	16 897	16 970
Revisionsarvoden	18 750	17 600
Telefoni	26 159	25 386
Överlåtelseavgifter	29 575	19 771
Övrigt	6 555	19 314
<b>Summa</b>	<b>545 231</b>	<b>512 942</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader, gemensamma utrymmen	164 613	-
Byggnader, stamrensning	202 956	54 875
Byggnader, utvändigt	129 836	702 413
Markytor	159 816	-
<b>Summa</b>	<b>657 221</b>	<b>757 288</b>

#### Not 7 Arvoden och övriga personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	109 500	119 500
Arvode, föreningsvald revisor	8 000	8 000
Arvode, vicevärd	110 496	104 775
Extra arvode förtroendevalda	112 000	138 375
Sociala avgifter	52 685	72 143
Övriga personalkostnader	13 941	28 325
<b>Summa</b>	<b>406 622</b>	<b>471 118</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader av engångskaraktär, Tele2 återbetalning	40 883	-
Förlust vid utrangering av byggnader	23 097	-
<b>Summa</b>	<b>63 980</b>	<b>-</b>

## Not 9 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	79 282 460	80 482 460
Ingående anskaffningsvärden mark	797 840	797 840
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	463 344	463 344
Årets investering byggnader	836 175	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-300 772	-
Årets nedskrivning byggnader (hissar)	-	-1 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 079 047</b>	<b>80 543 644</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 231 320	-22 785 225
Årets avskrivningar	-1 449 963	-1 446 095
Årets avyttringar och utrangeringar	277 675	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 403 608</b>	<b>-24 231 320</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 675 439</b>	<b>56 312 324</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	134 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 400 000	1 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 196 000	3 196 000
<b>Summa</b>	<b>196 596 000</b>	<b>196 596 000</b>

Nedskrivning byggnader under år 2019 består av hissbidrag på totalt 1 200 000 SEK från Länsstyrelsen, som under året minskar det bokförda värdet på anläggningstillgången.

## Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	277 100	277 100
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>277 100</b>	<b>277 100</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-218 190	-203 464
Årets avskrivning enligt plan	-14 726	-14 726
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-232 916</b>	<b>-218 190</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 184</b>	<b>58 910</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	178 558	424 998
<b>Summa</b>	<b>178 558</b>	<b>424 998</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	8 975	2 076
Bank	2	2
<b>Summa</b>	<b>8 977</b>	<b>2 078</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

				2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Danske Bank	1,28	2023-12-29	220 000	9 235 000	9 455 000
Danske Bank	1,28	2021-12-31	120 000	10 852 221	10 972 221
Danske Bank	1,30	2022-12-30	112 000	10 564 000	10 676 000
Handelsbanken	0,98	2024-12-30	150 000	11 295 543	11 445 543
<b>Summa</b>			<b>602 000</b>	<b>41 946 764</b>	<b>42 548 764</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till:	602 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)	10 732 221
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>30 612 543</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 408 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	38 936 764

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 900 000	67 900 000
<b>Summa</b>	<b>67 900 000</b>	<b>67 900 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

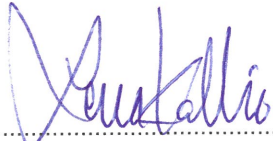
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	755	755
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	470 370	481 823
Personalens källskatt	2 960	2 960
Redovisningskonto för moms	6 535	-
Övrigt	49 362	48 901
<b>Summa</b>	<b>529 982</b>	<b>534 439</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

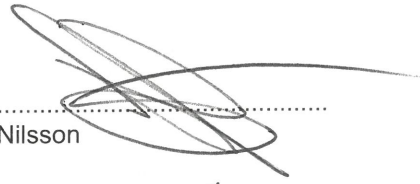
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 033 999	1 131 980
Upplupna räntekostnader	1 096	2 024
Övriga upplupna kostnader	488 041	461 051
<b>Summa</b>	<b>1 523 136</b>	<b>1 595 055</b>

## Underskrifter

Södertälje den 2021-04-20



Lena Kallio



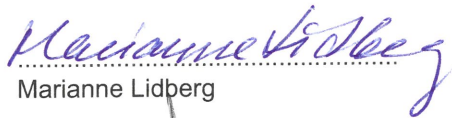
Leif Nilsson



Kurt Ädelroth



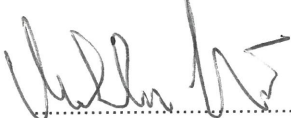
Hans Eriksson



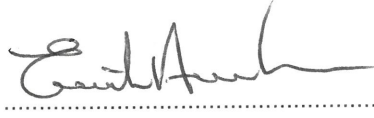
Marianne Lidberg



Lise-Lotte Isaksson



Markko Granö



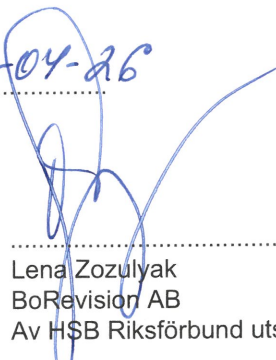
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021-04-26



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsett 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.

---

### Revisor utsett 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.
- 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.
- 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.
- 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/04 2021

.....  
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 2020

### Fritidsverksamheten

HSB Brf Morkullan i Södertälje har i vanliga fall en aktiv fritidskommitté. Men på grund av pandemin så har det inte varit några aktiviteter igång.

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

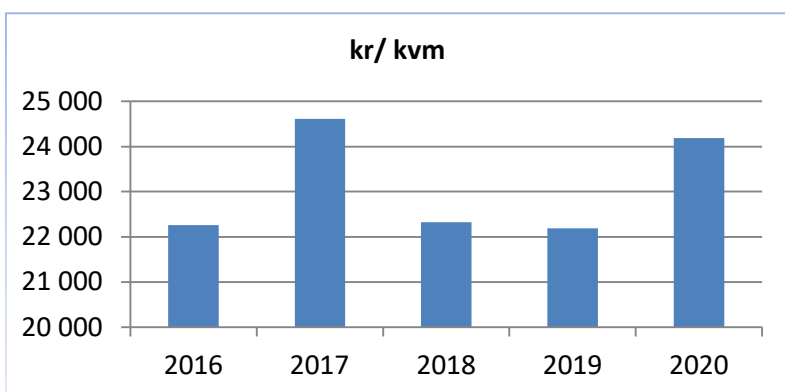
Det brukar också finns flera cirkel verksamheter som är igång varje vecka, så som Pratcafé, akvarellmålning, sy och handarbetsgrupper, enklare kortspel, vävning och samtalsträff för män.

Sedan bjuds det in att vara med och spela boule, träffas och spela musik tillsammans. Boule spelet har varit igång denna underliga period. Att träffas ute och hålla avstånd.

Det finns något för alla att vara med på under hela året. Vi ser fram emot att starta upp verksamheterna så fort det blir tillåtet igen.

### Försäljningspris

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



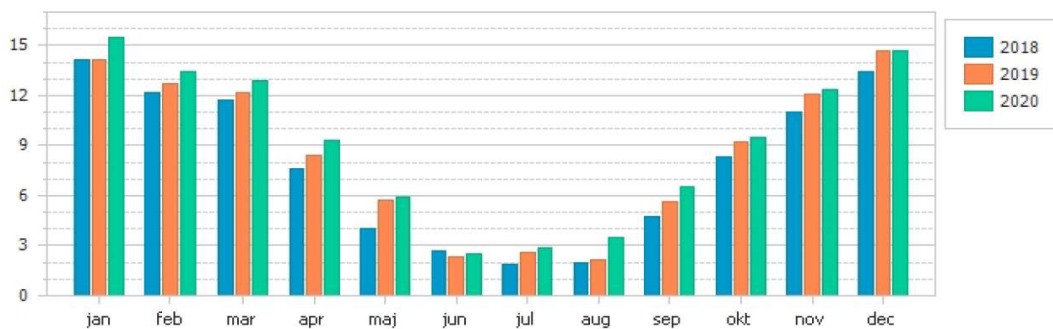
### Tidigare års betydande underhåll

Fasad, renovering	2013
Lekplats	2014
Boulebana	2017
Byte av hissar	2018
Byte av tak, hus 20	2020

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer 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.

	2018	2019	2020
Energivolymer i kWh/m <sup>2</sup>	93,7	101,7	108,9







# 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)