



Org Nr: 702001-4572

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Org.nr: 702001-4572

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Målsättning

Målsättningen för Morkullan är att trygga och öka föreningens och dess fastigheters värde. Morkullan ska upplevas som en modern och attraktiv förening som tillvaratar föreningens centrala läge på Östermalm/i Vasastan såväl den vackra och av många beundrade trädgården samt som en förening som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom att:

- förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;
- prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;
- ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt
- sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen är en HSB-förening och äger fastigheterna Morkullan 38 och 39 i Stockholms kommun i vilka Föreningen upplåter lägenheter och kommersiella lokaler. Huset byggdes år 1929, ritades av arkitekt Sven Wallander och bär tjugotalssklassicismens tydliga drag. Fastigheterna inventerades av Stockholms Stadsmuseum 1975 och 1988 och är enligt deras kulturhistoriska klassificering av Stockholm klassad som "grön" vilket innebär att det är en fastighet med högt kulturhistoriskt värde som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Värdeår är 1959.

#### Medlemmar, lägenheter och lokaler

Föreningen hade vid årets slut 417 medlemmar varav två var juridiska personer. Av Föreningens 283 medlemslägenheter har totalt 36 överlåtelse skett under 2019. Korrekt data för användning av övernattningsrummet saknas pga problem med data från leverantören vid beställning av en ny process för framtida debitering.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	<u>Snittyta (kvm)</u>
283	bostadsrätter	10 011	35
6	hyreslokaler	653	109
39	parkeringsplatser		

Utöver detta består fastigheterna även av utrymmen såsom tvättstuga, samlingslokal, bastu, övernattningsrum, hobbyrum, cykelrum, källsorteringsrum, värmecentral samt lagerlokal.

På Föreningens mark finns 39 parkeringsplatser varav 16 hyrs ut till medlemmar medan 12 hyrs ut till marknadsmässig hyra till företag och externa privatpersoner. En plats är reserverad för

föreningens entreprenörer. Outhyrda platser har under året använts som ersättningsplatser för de som inte kunnat nyttja sina egna förhyrda platser i samband med föreningens olika projekt. Vid intresse av parkeringsplats, kontakta [parkering@morkullan.nu](mailto:parkering@morkullan.nu).

### **Mark och trädgård**

Något som utmärker fastigheten är den mycket vackert anlagda trädgården som består av flera delar; Arvids terrass och Rosenterrassen med de bland medlemmarna mycket populära grillarna och sittplatserna, grönområdet bakom uppgångarna G-I samt gräsmattor längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Trädgårdens totala yta är 1 860 kvm. Innergårdens markyta består av 570 kvm gångyta och trappor. Då fastigheten är byggd mitt inne i ett kvarter har fastigheten tre enskilda vägar som leder upp till huskroppen som i sin tur har en total 2 495 kvm asfalterad yta.

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp genomförde en arbetsdag då samtliga trädgårdsmöbler oljades. Därtill har de fortsatt förvaltat projektet med pallkragar på tvättstugans tak och ägnat sig åt den fortsatta upprustningen av Rosenterrassen samt Föreningens övriga markytor. Detta ideella arbete bidrar inte enbart till Föreningens sköna utseende utan sparar därtill mycket pengar åt Föreningen. För mer information och bilder, vänligen se hemsidan.

### **Förvaltning**

HSB Stockholm sköter förvaltningen inom områdena ekonomi och administration. Teknisk förvaltning sköts av Peter Jansson genom företaget AB Skancke, städning av B&B Städservice AB och trädgårdsskötsel av Stockholms Trädgårdstjänst AB. WJJ Entreprenad AB sköter snöröjning på tak och mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bland annat kollektivt bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar enligt en 20-årig underhållsplan som uppdateras två gånger om året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelse.

### **Information**

Föreningen har en Facebook-grupp på [www.facebook.com/groups/morkullan](https://www.facebook.com/groups/morkullan) där föreningsrelaterade frågor diskuteras. Föreningens hemsida [www.morkullan.nu](http://www.morkullan.nu) uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på [info@morkullan.nu](mailto:info@morkullan.nu). Brev kan också lämnas i brevinkastet i föreningsexpeditionen i bottenvåningen i uppgång N.

### **IT**

Bokning av övernattningsrum, tvättstugor och bastu går att göra via föreningens hemsida eller via en panel i tvättstugan.

Föreningen har avtal med ComHem under vilket varje lägenhet förses med ett analogt grundutbud av TV-kanaler samt digitalkanalpaketet Small. Övriga kanalpaket tecknas individuellt.

Bahnhof är Föreningens leverantör av bredband. Avtalet är kollektivt och innehar symmetrisk kapacitet 1000/1000 Mbit som ingår i månadsavgiften.

## Föreningsfrågor

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2019. Vid stämman deltog 20 st medlemmar med rösträtt inklusive 1 st fullmakter. Röstlängden rapporterades således till 21 st röstberättigade.

### Styrelse

Ingrid Lindberg	Ordinarie ledamot, ordförande
Daniel Högström	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Daniel McKiernan	Ordinarie ledamot, sekreterare
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Leif Jonsson	Ordinarie ledamot
David Ban	Ordinarie ledamot
Johan Rex	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Anton Hellström	Ordinarie ledamot
Erik Evers	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är Herman Ohlsson, Daniel Högström, Ylva Hägglund, Johan Rex, Leif Jonsson och David Ban. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare, två i förening

Ingrid Lindberg, Daniel Högström, Herman Ohlsson och Johan Rex.

### Revisorer

Markus Bruus	Föreningsvald ordinarie
Kim Dywling	Föreningsvald revisorssuppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Robert Hammarstedt	Sammanställande
Ellen Sjöberg	Ledamot
Felix Ödeen	Ledamot

### HSB Kod

På årsstämman 2014 antog föreningen HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett dokument med riktlinjer för styrelsens och valberedningens arbete vars punkter man kan välja att följa eller förklara avsteg från. Syftet är att ge ökad insyn och möjlighet till bättre information till medlemmarna. Föreningen följer kodens samtliga punkter.

## Väsentliga händelser

### Genomfört och planerat underhåll

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1985 ca	Huvudledning el	Byte
1991 ca	Stammar plan 1-4	Byte
1995 ca	Kungsbalkonger uppgång L-N	Renovering

2002-2004	Kungsbalkonger uppgång A-K	Renovering
2004	Fasad mot Surbrunnsgatan	Renovering
2005-2006	Tak	Målning
2012	Stammar källare och bottenvåningar	Byte
2014	Stammar	Spolning
2014-2016	Fönster och portar	Renovering och målning
2015	Avlopp tvättstuga	Spolning och relining
2015	OVK	Besiktning
2016	Huvudavloppsledning	Spolning
2016	Fasader uppgång I-N	Planering och upphandling påbörjad.
2016	Trapphus uppgång N	Målning
2016-2017	Ventilation	Arbete med anmärkningar från OVK
2017	Huvudavloppsledning	Relining
2017	Fasader mot Birger Jarls-, Frejgatan & Valhallavägen	Målning
2017	Stuprör längs nyrenoverade fasader	Byte
2017	Bevattningsanläggning	Byte av del av
2018	Fasader mot innergården	Målning
2018	Hissar uppgång A & F	Modernisering och renovering
2018-2019	Tak	Lagning och målning
2019	Bergvärme	Installation
2019	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2020	Uppfarter Birger Jarls- & Frejgatan	Asfaltering och markarbeten
2020	Stammar	Spolning
2020-2021	Trapphus (Uppg A-M samt entré N)	Målning
2020-2021	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
2021	Granittrappor	Omläggning

Föreningen har tidigare haft ett borrhåll för bergvärme. Under 2012 borrades en energibrunn för att mäta bergets egenskaper. Sedan slutet av 2017 har styrelsen undersökt förutsättningarna på nytt. Kostnadsbesparingarna med bergvärme har visat sig vara stora vilket har utmynnat i att Föreningen förnyade tillståndet och inrättade en värmepumpsanläggning under första halvan av 2019. Då anläggningen installerades under 2019 förväntas en besparing i form av lägre uppvärmningskostnader från år 2020 och framåt.

Under andra halvan av 2019 totalrenoverades Föreningens tvättstuga, bastu och samlingslokal. Föreningen har nu fyra stycken bokningsbara tvättstugor, en drop-in tvättstuga och en fräsch bastu och samlingslokal. Sammantaget har föreningen nu större tvättkapacitet än tidigare. Samtliga tvättmaskiner doseras automatiskt med tvätt- och sköljmedel. Styrelsen uppmuntrar medlemmarna

till att använda detta med en förhoppning om att detta kommer bidra positivt till ökad bekvämlighet för enskild medlem samt till ekonomiska, miljömässiga och trivsel-/renlighetsmässiga fördelar.

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen kommer under kommande år med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt se över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas.

### Övrigt underhåll

I samband med installationen av bergvärme under våren 2019 gick ett vattenledningsrör sönder och orsakade vattenskada i en av Föreningens lokaler. Skadan orsakades av en underentreprenör till den entreprenör som Föreningen anlitat för inrättandet av bergvärmeanläggningen. Efter en längre tids uttorkningsprocess kommer Föreningen kunna påbörja återställningsarbetet av lokalen under första kvartalet av 2020. Ärendet hanteras av Föreningens försäkringsbolag. Efter återställande kommer föreningen söka ny hyresgäst till lokalen på knappt 200 kvm.

### Medlemsenkät

För åttonde året i rad har styrelsen låtit genomföra en medlemsenkät för att fånga upp medlemmarnas synpunkter och förslag på styrelsens arbete och förvaltningen av Föreningens gemensamma ytor. Årets medlemsenkät visar på att medlemmarna är fortsatt nöjda med styrelsens arbete och förvaltningen av våra fastigheter. Mer detaljer om enkäten finns på Föreningens hemsida.

## Ekonomi

### Resultat

Årets resultat uppgick till -2 965 529 kr, vilket avviker från det budgeterade positiva resultatet om 1 614 839 kr. Det försämrade resultatet är en konsekvens av tidigare fasadrenovering och förklaras i huvudsak av en utrangering av tidigare fasader som uppgick till -3 485 317 kr, se not 5 i bokslutet. Föreningen har under året även investerat i bergvärme samt en ny tvättstuga.

Den minskade omsättningen härleds i huvudsak till hyresbortfall efter ovan nämnd vattenskada. Föreningen har fått, och kommer att få ytterligare, ersättning för hyresbortfall utbetalt från berört försäkringsbolag. Föreningens kassaflöde är fortsatt starkt och avgiftsprognosen från tidigare år ligger fast.

Föreningens lån ökade under året för att finansiera investeringen i bergvärme samt renoveringen av tvättstugan med tillhörande föreningslokal samt bastu. Värt att notera är föreningens räntekostnad där en långsiktig ekonomisk strategi har gett ett gott resultat och snitträntan för föreningens lån uppgår till 0,59%.

Övriga nyckeltal i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 559	11 269	11 111	11 271	10 967
Resultat efter finansiella poster	-2 965	2 320	2 860	2 989	818
Soliditet	20%	25%	25%	22%	18%

### Förändring av eget kapital i kr

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	444 583	3 909 841	6 799 159	7 015 637	2 319 757
Reservering till fond 2019			1 324 600	- 1 324 600	
Ianspråktagande av fond 2019			- 529 114	529 114	
Balanserad i ny räkning				2 319 757	- 2 319 757
Årets resultat					- 2 965 529
Belopp vid årets slut	444 583	3 909 841	7 594 645	8 539 908	- 2 965 529

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Angivet i kr

Rörelseintäkter		10 559 325
Rörelsekostnader	-	13 130 534
Finansiella poster	-	394 320
<b>Årets resultat</b>	-	<b>2 965 529</b>
Planerat underhåll	+	529 514
Avskrivningar	+	1 804 480
Utrangering	+	3 485 317
<b>Årets sparande</b>		<b>2 853 782</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>267</b>

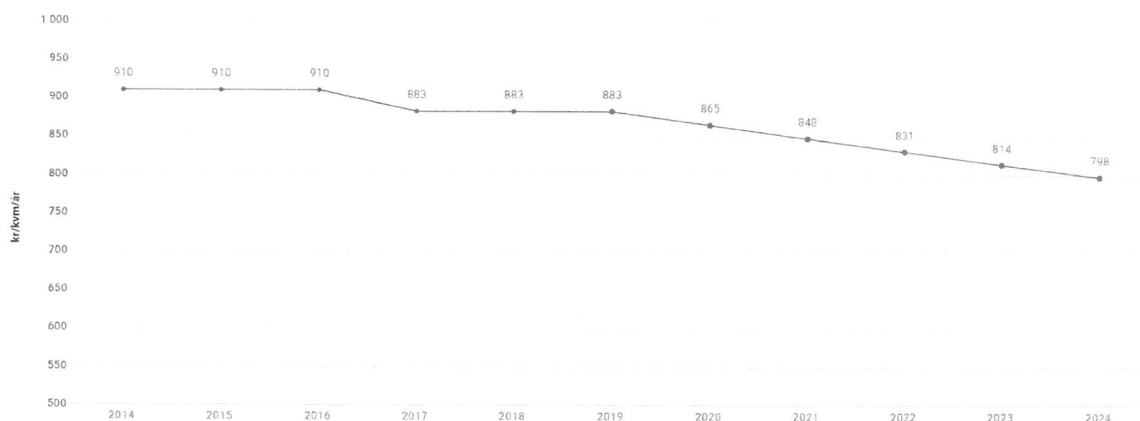
### Medlemsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 2% någon gång under 2020. Styrelsen kommer att kommunicera exakt datum för sänkningen vid ett senare tillfälle.

## Avgiftsprognos

I föreningens långtidsprognos på fem år som upprättas i samband med årsbudgeten prognostiseras en årlig sänkning av avgiften med 2% under år 2020 - 2024 enligt nedan.

2020	2021	2022	2023	2024
-2%	-2%	-2%	-2%	-2%



## Förslag till resultatdisposition

<b>Styrelsen har beslutat om följande disposition</b>	<b>kr</b>
Balanserat resultat	9 335 394
Årets resultat	-2 965 529
Reservering till underhållsfond	-1 325 000
Ianspråktagande av underhållsfond	529 514
Summa till styrelsens förfogande	5 574 379
<b>Stämman har att ta ställning till</b>	<b>kr</b>
Balanseras i ny räkning	5 574 379

Ytterligare information beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 559 325	11 269 394
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 843 104	-5 751 860
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 825	-258 827
Planerat underhåll		-529 514	-854 238
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 294	-196 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 480	-1 481 347
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-3 485 317	0
Summa rörelsekostnader		-13 130 534	-8 542 533
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 571 209</b>	<b>2 726 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 212	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-396 532	-410 490
Summa finansiella poster		-394 320	-407 104
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 965 529</b>	<b>2 319 757</b>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	71 605 877	60 695 408
Pågående nyanläggningar	Not 9	12 444 694	17 586 471
		<u>84 050 571</u>	<u>78 281 879</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 051 071</u>	<u>78 282 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 395	33 744
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 291 133	3 402 179
Placeringskonto HSB Stockholm		21 344	21 323
Övriga fordringar	Not 11	8 323	6 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	571 898	380 674
		<u>3 939 093</u>	<u>3 844 447</u>
Kassa och bank	Not 13	54 555	65 087
Summa omsättningstillgångar		<u>3 993 648</u>	<u>3 909 535</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>88 044 719</u></b>	<b><u>82 191 914</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	444 583	444 583
Upplåtelseavgifter	3 909 841	3 909 841
Uppskrivningsfond	0	40 988
Yttre underhållsfond	7 594 645	6 799 159
	<u>11 949 069</u>	<u>11 194 571</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 539 908	7 015 637
Årets resultat	-2 965 529	2 319 757
	<u>5 574 379</u>	<u>9 335 394</u>
Summa eget kapital	<u>17 523 448</u>	<u>20 529 965</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 65 661 856	57 272 592
	<u>65 661 856</u>	<u>57 272 592</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 510 896	1 297 536
Leverantörsskulder	2 031 680	715 696
Skatteskulder	42 088	46 266
Övriga skulder	Not 16 226 059	239 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 048 692	2 090 452
	<u>4 859 415</u>	<u>4 389 357</u>
Summa skulder	<u>70 521 271</u>	<u>61 661 949</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>88 044 719</u></b>	<b><u>82 191 914</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 965 529	2 319 757
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 804 480	1 481 347
Utrangering	3 485 317	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 324 268</u>	<u>3 801 104</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 670	143 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>256 698</u>	<u>804 842</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 375 296</u>	<u>4 749 127</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-11 058 489	-11 057 034
Balkongfond	<u>-40 988</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-11 099 477</u>	<u>-11 057 034</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>8 602 624</u>	<u>6 734 944</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 602 624</u>	<u>6 734 944</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-121 557</b>	<b>427 037</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 488 589</b>	<b>3 061 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 367 032</b>	<b>3 488 589</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 457 370 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 836 149	8 839 656
Hyror	1 903 035	2 052 561
Övriga intäkter	320 841	397 307
Bruttoomsättning	<u>11 060 025</u>	<u>11 289 524</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-500 039	-19 650
Hyresförluster	-661	-480
	<b>10 559 325</b>	<b>11 269 394</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 474 691	1 082 606
Reparationer	1 849 623	971 442
El	335 026	270 009
Uppvärmning	1 346 200	1 682 857
Vatten	349 391	294 503
Sophämtning	160 961	152 119
Fastighetsförsäkring	140 395	134 995
Kabel-TV och bredband	309 646	301 559
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	513 691	473 941
Förvaltningsarvoden	279 635	255 587
Övriga driftkostnader	83 844	132 242
	<b>6 843 104</b>	<b>5 751 860</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 204	45 621
Administrationskostnader	145 500	93 465
Extern revision	24 000	22 500
Konsultkostnader	41 990	58 110
Medlemsavgifter	39 130	39 130
	<b>268 825</b>	<b>258 827</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	136 497	134 400
Revisionsarvode	6 825	6 720
Övriga arvoden	8 325	8 220
Sociala avgifter	47 647	46 923
	<b>199 294</b>	<b>196 263</b>
<b>Not 5    Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering fasader	<u>3 485 317</u>	<u>0</u>
	3 485 317	0
<b>Not 6    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 426	1 537
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	21
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	720
Övriga ränteintäkter	765	1 108
	<b>2 212</b>	<b>3 386</b>
<b>Not 7    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	396 218	409 451
Övriga räntekostnader	314	1 039
	<b>396 532</b>	<b>410 490</b>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	89 161 843	89 161 843
Anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
Årets utrangering	-4 768 224	0
Årets investeringar	16 200 266	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 896 885</b>	<b>89 464 843</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-28 769 435	-27 288 088
Årets avskrivningar	-1 804 764	-1 481 347
Årets utrangering	1 283 191	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 291 008</b>	<b>-28 769 435</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>71 605 877</b>	<b>60 695 408</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	275 000 000	185 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	3 957 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>390 400 000</b>	<b>288 557 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 586 471	6 529 438
Årets investeringar	11 058 489	11 057 034
Omklassificering till byggnad	-16 200 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>12 444 694</b>	<b>17 586 471</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	795	6 528
Löneförskott, anställda	7 528	0
	<b>8 323</b>	<b>6 528</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	532 205	380 674
Upplupna intäkter	39 693	0
	<b>571 898</b>	<b>380 674</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Nordea	19 806	19 806
	Nordea plusgiro	34 750	45 282
		<b>54 555</b>	<b>65 087</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788903738	0,59%	2020-05-15	8 262 331	200 000
Stadshypotek	167732	0,57%	2020-03-18	4 150 000	125 000
Stadshypotek	168497	0,57%	2020-03-20	5 000 000	0
Stadshypotek	372044	0,93%	2023-06-01	7 739 015	138 888
Stadshypotek	372637	0,62%	2020-06-05	15 459 570	967 008
Stadshypotek	378051	0,51%	2020-07-16	5 211 338	0
Stadshypotek	380633	0,45%	2020-08-03	7 980 000	80 000
Stadshypotek	391861	0,45%	2020-10-19	5 000 000	0
Stadshypotek	98073	0,77%	2021-06-01	8 370 498	0
				<b>67 172 752</b>	<b>1 510 896</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 65 661 856

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 618 272

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 70 527 000 66 962 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 1 510 896 1 297 536

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	154 933	154 933
Momsskuld	71 126	76 946
Övriga kortfristiga skulder	0	7 528
	<b>226 059</b>	<b>239 407</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	37 144	30 995
Förutbetalda hyror och avgifter	807 614	821 796
Övriga upplupna kostnader	203 934	1 237 661
	<b>1 048 692</b>	<b>2 090 452</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





Org Nr: 702001-4572

## HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Anton Olof John Hellström

.....  
Bo Hallgren

.....  
Daniel Högström

.....  
Eric Daniel McKiernan

.....  
Erik Evers

.....  
Herman Ohlsson

.....  
Ingrid Lindberg

.....  
Johan Rex

.....  
Leif Jonsson

.....  
Vladislav Ban

.....  
Ylva Hägglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Markus Bruus

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Stockholm, org.nr. 702001-4572.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Stockholm för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Osäkerhetsfaktor

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

hs

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Morkullan i Stockholm för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

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

Stockholm den 12/15-2020

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Markus Bruus

Av föreningen vald revisor