

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Morkulla Årsredovisning 2020

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Bokslut 2020 - för underskrift - låst 1.pdf

Storlek: 1037899 byte

Hashvärde SHA256:

fbf6b227f78695b123ff0073220ac50253a8fd1a41c4bbce59d43c0119acec17

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 11:

ADNIN ALI

Signerat med BankID 2021-04-12 10:09 Ref: e3033580-f07b-405c-a2be-2a7f4d03f15a

Daniel Nils Ivar Stafsing

Signerat med BankID 2021-04-11 10:56 Ref: 2065483d-88cd-4bd1-834c-eedc38a4578a

Erik Carl Michael Evers

Signerat med BankID 2021-04-08 09:40 Ref: 3d56d7e0-bf7e-4814-a5f3-0fb2842f4f9d

Bo Hallgren

Signerat med BankID 2021-04-08 08:53 Ref: 9fc7f5f6-c3ee-40e1-b88c-164919f3f721

INGRID LINDBERG

Signerat med BankID 2021-04-08 07:10 Ref: 0f17dc3e-b53f-429e-8023-2c5eac18bbe6

YLVA HÄGGLUND

Signerat med BankID 2021-04-07 22:29 Ref: eabe71ee-acfb-4729-a0a0-729fe9e34d01

ANTON OLOF JOHN HELLSTRÖM

Signerat med BankID 2021-04-07 21:55 Ref: 02d568b7-5364-4ce8-9249-f79683be6e0b

Andrea Leonora Lovisa Røjmalm

Signerat med BankID 2021-04-07 21:47 Ref: 7fff50c0-64d9-43b4-94b3-a7363c049de4

LINDA ANDERSSON

Signerat med BankID 2021-04-07 21:45 Ref: 8bb98d05-e8c6-48ee-ae42-98ee1d4a7d6d

HERMAN OHLSSON

Signerat med BankID 2021-04-07 21:13 Ref: 810eb66f-4f49-4c8c-87f4-3e9f95fc57de

DANIEL HÖGSTRÖM

Signerat med BankID 2021-04-07 21:02 Ref: ed730f4e-f96f-4be0-bf67-063c688f8f5c



Årsredovisning 2020

HSB Brf Morkullan i Stockholm



Morkullan



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 tjugotalsklassicismens 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 41 överlåtelser skett under 2020, varav 1 överlåtelse som gåva.

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) | Snittyta (kvm) |
|-------|-------------------|-----------------|----------------|
| 283 | bostadsrätter | 10 011 | 35 |
| 6 | hyreslokaler | 653 | 109 |
| 40 | parkeringsplatser | | |

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

På Föreningens mark finns 40 parkeringsplatser. Förutom en av dessa platser, som är reserverad för Föreningens fastighetsförvaltare och entreprenörer, har medlemmarna förtur till samtliga platser. Av de totalt 39 uthyrbara platserna hyrs 29 platser ut med medlemsrabatt medan 10 platser hyrs ut till marknadsmässig hyra. Externa, såväl fysiska som juridiska personer, har också möjlighet att förhyra Föreningens parkeringsplatser, dock till marknadsmässig hyra och endast under förutsättning att det inte finns någon medlem på kö. Outhyrda platser har under året använts som ersättningsplatser för de som inte kunnat nyttja sina egna förhyrda platser i samband med Föreningens olika projekt. Den uppfartsrenovering som pågått under året har medfört att en parkeringsplats tillkommit och att de flesta platserna har numrerats om. Vid intresse av

parkeringsplats hänvisas till kontaktformulär på Föreningens hemsida.

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 planteringar längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Trädgårdens totala yta är ca 1 860 kvm. Innergårdens markyta består av ca 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 asfalterad yta om ca 2 495 kvm.

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp genomförde under våren 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. Fastighetskonsulterna AB sköter snöröjning på tak och mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra. Från och med 2021-01-01 ingår ej längre kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen. Detta innebär att medlemmar i föreningen måste lägga till detta tillägg i sin hemförsäkring och bekosta det på egen hand. Det är väldigt viktigt, då utan detta tillägg står man utan skydd och därmed ersättning för bland annat ytskikt vid en vattenskada, vitvaror och andra byggnadsdelar i sin bostadsrätt. Detta beslut har tagits för att bibehålla en för föreningen så fördelaktig försäkringspremie som möjligt, då färre försäkringsskador registreras i föreningens skadehistorik utan det kollektiva bostadsrättstillägget, vilket per 2021 har lett till att föreningen har erbjudits en substantiellt lägre total försäkringspremie samt kommer att leda till att föreningen på sikt kommer att få in fler offerter från försäkringsbolag vid en upphandling. Lägre försäkringspremier kan följaktligen användas som medel för styrelsen i sitt långsiktiga arbete att verka för en konkurrenskraftig avgift.

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. Stadageenlig 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 där föreningsrelaterade frågor diskuteras. Föreningens hemsida www.morkullan.nu uppdateras löpande.

Det enklaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på info@morkullan.nu. Brev kan också lämnas i brevkastet 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 digitalt 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 den 27 maj 2020. Vid stämman deltog 38 st medlemmar med rösträtt inklusive 9 st fullmakter. Röstlängden rapporterades således till 47 st röstberättigade.

Styrelse

Styrelse till och med årsstämman 2020

| | |
|------------------|---|
| 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 |

Styrelse från årsstämman 2020

| | |
|-----------------|---|
| Daniel Högström | Ordinarie ledamot, ordförande |
| Herman Ohlsson | Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig |
| Andrea Röjmalm | Ordinarie ledamot, sekreterare |
| Linda Andersson | Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig |
| Anton Hellström | Ordinarie ledamot |
| Sofie Rispling | Ordinarie ledamot |
| Ingrid Lindberg | Ordinarie ledamot |
| Ylva Hägglund | Ordinarie ledamot |
| Erik Evers | Ordinarie ledamot |
| Bo Hallgren | Ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Sofie Rispling valde att frånträda sitt uppdrag i förtid 2021-02-04 då hon flyttat från föreningen.

Vid kommande ordinarie årsstämma löper mandattiden ut för Herman Ohlsson, Ylva Hägglund, Ingrid Lindberg, Anton Hellström och Erik Evers. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening

Linda Andersson, Daniel Högström, Herman Ohlsson och Erik Evers.

Revisorer

Daniel Stafsing

Andreas Ährlund-Richter

BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald revisorssuppleant

Av HSB Riksförbund utsedd revisor (oberoende revisor)

Valberedning

Ellen Sjöberg

David Ban

Sammanställande

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 | Huvudledningar 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 |
| 2021 | Bjälklag/tätskikt ovanför tvättstugan | Omläggning |
| 2021-2022 | Trapphus (Uppg A-M samt entré N) | Målning |
| 2021-2022 | Cykelrum och nedre källarplan | Målning |
| 2021-2022 | Granittrappor | Omläggning |

Under våren 2020 upphandlades en entreprenad för att renovera Föreningens uppfarter mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Projektet fortlöpte under juni-augusti. Under projektet förstärktes underlaget och ny asfalt kom på plats för att klara tung trafik i framtiden som ska hämta Förenings grovsopor och avfall. Projektet innebar också nya kantstenar, renovering av pollare, nya pollare och räcke på Frejgatan, ny plantering, samt ny linjemålning. Även nya cykelställ med två våningar placerades ut för att öka kapaciteten och p-platserna arrangerades om för att maximera dess intäkter.

Vindsinredning

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen har under 2020 med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt sett över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas. Under 2020 har Föreningen därför kontrakterat en konsult att driva projektet tillsammans med styrelsen. Projektet är i inledningsfasen med allt vad gäller bygglov, utförande, projektplan och potentiella visningar. Utifrån vår konsult anses Föreningens råvindar vara ytterst attraktiva. Under 2021 kommer vindarna att visas för potentiella köpare. Därefter kommer Föreningen ta ställning till hur vi går vidare.

Övrigt underhåll

I samband med installationen av bergvärme under våren 2019 gick ett vattenledningsrör sönder och orsakade vattenskada i en av Föreningens lokaler på ca 200 kvm, vilket ledde till att lokalen inte kunde hyras ut. Skadan orsakades av en underentreprenör till den entreprenör som Föreningen anlitat för inrättandet av bergvärmeanläggningen. Efter en längre tids uttorkningsprocess kunde Föreningen avsluta återställningsarbetet av lokalen under första kvartalet av 2020. I skrivande stund har Föreningen utestående kostnader för återställning, hyresbortfall, samt handläggnings- och förvaltningskostnader om 750 KSEK. Till vilken grad Föreningen kommer att ersättas för detta är inte klarlagt men Styrelsen arbetar i samråd med Föreningens försäkringsbolag. Per 1 december 2020 har avtal med ny hyresgäst till lokalen skrivits.

Medlemsenkät

För nionde 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, finansiell ställning och kassaflöde

Årets resultat uppgick till 653 402 kr. Årets resultat är en förbättring gentemot föregående år då resultatet 2019 belastades av en utrangering av tidigare fasader till följd av gjord fasadrenovering (se not 5). Föreningen har under 2020 investerat i renovering av uppfarterna på Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Dessa investeringar har aktiverats som markanläggning (Byggnader och mark) och Föreningens resultat belastas med avskrivning av densamma. Även tidigare pågående projekt som färdigställts under året har aktiverats i Föreningens balansräkning (Byggnader och mark).

Den minskade omsättningen härleds i huvudsak till hyresbortfall efter ovan nämnd vattenskada samt till följd av att flertalet parkeringsplatser inte kunnat hyras ut under uppfartsprojektet. Avseende nämnda vattenskada har Föreningen fått, och kommer att få ytterligare, ersättning för hyresbortfall utbetalt från berört försäkringsbolag.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt starkt och avgiftsprognosen från tidigare år ligger fast. Det totala kassaflödet under året har varit negativt till följd av investeringen avseende uppfartsprojektet.

Föreningen har upptagit ett nytt lån om 1 milj kr för att finansiera uppfartsprojektet (ca 2,9 milj kr). Föreningen har under året även amorterat på sina befintliga lån enligt plan. Totalt sett har Föreningens lån minskat med ca 0,5 milj kr under året. Värt att notera är att Föreningen har arbetat med en långsiktig strategi kopplat till Föreningens lån och räntekostnad. Det har gett goda resultat och snitträntan för Föreningens lån uppgår till knappt 0,7%.

| Nyckeltal i tkr | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 10 651 | 10 559 | 11 269 | 11 111 | 11 271 |
| Resultat efter finansiella poster | 653 | -2 965 | 2 320 | 2 860 | 2 989 |
| Soliditet | 21% | 20% | 25% | 25% | 22% |

Förändring av eget kapital i kr

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre under- hållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 444 583 | 3 909 841 | 7 594 645 | 8 539 908 | - 2 965 529 |
| Reservering till fond 2020 | | | 1 100 000 | - 1 100 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -517 534 | 517 534 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -2 965 529 | + 2 965 529 |
| Årets resultat | | | | | 653 402 |
| Belopp vid årets slut | 444 583 | 3 909 841 | 8 177 111 | 4 991 913 | 653 402 |

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 | 10 650 757 |
| Rörelsekostnader | - 9 549 382 |
| Finansiella poster | - 447 973 |
| Årets resultat | 653 402 |
| Planerat underhåll | + 517 534 |
| Avskrivningar | + 2 059 015 |
| Årets sparande | 3 229 951 |
| Årets sparande i kr per kvm total yta | 302 |

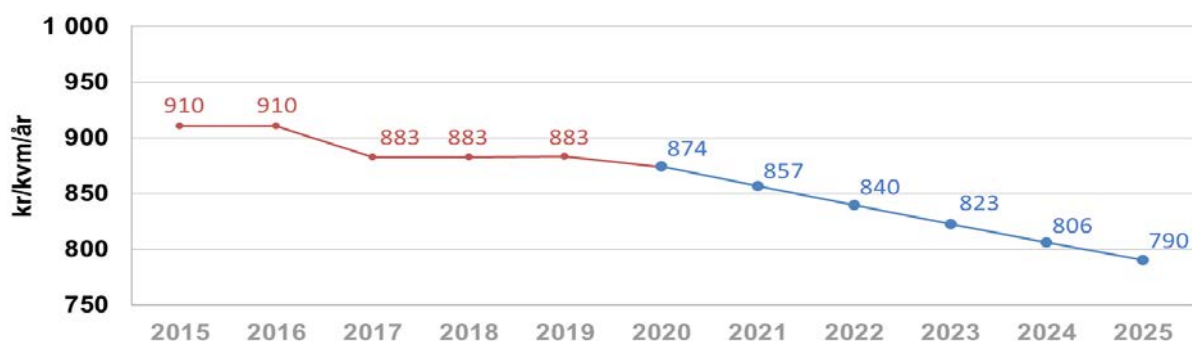
Medlemsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 2% någon gång under 2021. 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 2021 – 2025 enligt nedan.

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------|------|------|------|------|
| -2% | -2% | -2% | -2% | -2% |



Förslag till resultatdisposition

| Styrelsen har beslutat om följande disposition | kr |
|---|-------------|
| Balanserat resultat | 5 574 379 |
| Årets resultat | + 653 402 |
| Reservering till underhållsfond | - 1 100 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 517 534 |
| Summa till styrelsens förfogande | 5 645 315 |
| Stämman har att ta ställning till | kr |
| Balanseras i ny räkning | 5 645 315 |

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



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 650 757 | 10 559 325 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -6 605 734 | -6 843 104 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -152 508 | -268 825 |
| Planerat underhåll | | -517 534 | -529 514 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -214 591 | -199 294 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 059 015 | -1 804 480 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | 0 | -3 485 317 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-9 549 382</u> | <u>-13 130 534</u> |
| Rörelseresultat | | 1 101 374 | -2 571 209 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 1 651 | 2 212 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-449 624</u> | <u>-396 532</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-447 973</u> | <u>-394 320</u> |
| Årets resultat | | 653 402 | -2 965 529 |



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 84 874 446 | 71 605 877 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 0 | 12 444 694 |
| | | <u>84 874 446</u> | <u>84 050 571</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>84 874 946</u> | <u>84 051 071</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 35 775 | 46 395 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 232 409 | 3 291 133 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 21 365 | 21 344 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 129 539 | 8 323 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 527 169 | 571 898 |
| | | <u>1 946 258</u> | <u>3 939 093</u> |
| Kassa och bank | Not 13 | 47 892 | 54 555 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 994 150</u> | <u>3 993 648</u> |
| Summa tillgångar | | <u>86 869 096</u> | <u>88 044 719</u> |



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 444 583 | 444 583 |
| Upplåtelseavgifter | 3 909 841 | 3 909 841 |
| Yttre underhållsfond | 8 177 111 | 7 594 645 |
| | <u>12 531 535</u> | <u>11 949 069</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 4 991 913 | 8 539 908 |
| Årets resultat | 653 402 | -2 965 529 |
| | <u>5 645 315</u> | <u>5 574 379</u> |
| Summa eget kapital | <u>18 176 849</u> | <u>17 523 448</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>6 189 231</u> | <u>65 661 856</u> |
| | 6 189 231 | 65 661 856 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 60 535 125 | 1 510 896 |
| Leverantörsskulder | 203 657 | 2 031 680 |
| Skatteskulder | 56 804 | 42 088 |
| Övriga skulder | Not 16 360 142 | 226 059 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>1 347 287</u> | <u>1 048 692</u> |
| | 62 503 015 | 4 859 415 |
| Summa skulder | 68 692 246 | 70 521 271 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>86 869 096</u> | <u>88 044 719</u> |



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 653 402 | -2 965 529 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 059 015 | 1 804 480 |
| Utrangering | 0 | 3 485 317 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 712 417 | 2 324 268 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -65 867 | -205 670 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 380 629 | 256 698 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 265 921 | 2 375 296 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -2 882 890 | -11 058 489 |
| Balkongfond | 0 | -40 988 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -2 882 890 | -11 099 477 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -448 396 | 8 602 624 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -448 396 | 8 602 624 |
| Årets kassaflöde | -2 065 365 | -121 557 |
| Likvida medel vid årets början | 3 367 032 | 3 488 589 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 301 667 | 3 367 032 |

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.

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 1,57 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 21,4 % 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

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 8 751 210 | 8 836 149 |
| Individuell mätning vatten | 0 | 9 600 |
| Hyror | 1 852 020 | 1 893 435 |
| Övriga intäkter | 564 870 | 320 841 |
| Bruttoomsättning | 11 168 100 | 11 060 025 |
| Avgifts- och hyresbortfall | -516 555 | -500 039 |
| Hyresförluster | -788 | -661 |
| | 10 650 757 | 10 559 325 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 372 787 | 1 474 691 |
| Reparationer | 1 668 653 | 1 849 623 |
| El | 618 715 | 335 026 |
| Uppvärmning | 956 124 | 1 346 200 |
| Vatten | 360 948 | 349 391 |
| Sophämtning | 166 726 | 160 961 |
| Fastighetsförsäkring | 168 494 | 140 395 |
| Kabel-TV och bredband | 302 599 | 309 646 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 528 407 | 513 691 |
| Förvaltningsarvoden | 321 047 | 279 635 |
| Övriga driftkostnader | 141 234 | 83 844 |
| | 6 605 734 | 6 843 104 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 26 870 | 18 204 |
| Administrationskostnader | 36 307 | 145 500 |
| Extern revision | 25 500 | 24 000 |
| Konsultkostnader | 24 701 | 41 990 |
| Medlemsavgifter | 39 130 | 39 130 |
| | 152 508 | 268 825 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 147 817 | 136 497 |
| Revisionsarvode | 7 000 | 6 825 |
| Övriga arvoden | 8 475 | 8 325 |
| Sociala avgifter | 51 299 | 47 647 |
| | 214 591 | 199 294 |
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Utrangering fasader | 0 | 3 485 317 |
| | 0 | 3 485 317 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 595 | 1 426 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 21 | 21 |
| Övriga ränteintäkter | 1 035 | 765 |
| | 1 651 | 2 212 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 449 488 | 396 218 |
| Övriga räntekostnader | 136 | 314 |
| | 449 624 | 396 532 |



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 100 593 885 | 89 161 843 |
| Anskaffningsvärde mark | 303 000 | 303 000 |
| Årets utträngering | 0 | -4 768 224 |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar | 15 327 584 | 16 200 266 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 116 224 469 | 100 896 885 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -29 291 008 | -28 769 435 |
| Årets avskrivningar | -2 059 015 | -1 804 764 |
| Årets utträngering | 0 | 1 283 191 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 350 023 | -29 291 008 |
| Utgående bokfört värde | 84 874 446 | 71 605 877 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 103 000 000 | 103 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 5 800 000 | 5 800 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 275 000 000 | 275 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 6 600 000 | 6 600 000 |
| Summa taxeringsvärde | 390 400 000 | 390 400 000 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 12 444 694 | 17 586 471 |
| Årets investeringar | 2 882 890 | 11 058 489 |
| Omklassificering till byggnad | -15 327 584 | -16 200 266 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 12 444 694 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 4 013 | 795 |
| Övriga fordringar | 2 998 | 0 |
| Fordran på Klättermusen | 115 000 | 0 |
| Lönesförskott anställda | 7 528 | 7 528 |
| | 129 539 | 8 323 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 527 169 | 532 205 |
| Upplupna intäkter | 0 | 39 693 |
| | 527 169 | 571 898 |

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



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | | |
|---------------|--|---------------|-------------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | | | | | | |
| | Nordea | 19 806 | 19 806 | | | | |
| | Nordea plusgiro | 28 087 | 34 750 | | | | |
| | | 47 892 | 54 555 | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | | | Nästa års amortering | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | | |
| | Nordea | 39788974953 | 0,42% | 2021-05-17 | 8 162 331 | 0 | |
| | Stadshypotek AB | 258865 | 0,55% | 2021-03-18 | 4 025 000 | 125 000 | |
| | Stadshypotek AB | 259511 | 0,70% | 2021-03-22 | 4 962 500 | 50 000 | |
| | Stadshypotek AB | 372044 | 0,93% | 2023-06-01 | 7 600 127 | 138 888 | |
| | Stadshypotek AB | 434466 | 0,45% | 2021-06-07 | 14 492 562 | 967 008 | |
| | Stadshypotek AB | 440299 | 0,45% | 2021-07-16 | 5 211 338 | 0 | |
| | Stadshypotek AB | 442673 | 0,45% | 2021-08-03 | 7 900 000 | 80 000 | |
| | Stadshypotek AB | 449874 | 0,45% | 2021-09-20 | 1 000 000 | 0 | |
| | Stadshypotek AB | 455129 | 0,45% | 2021-10-19 | 5 000 000 | 50 000 | |
| | Stadshypotek AB | 98073 | 0,77% | 2021-06-01 | 8 370 498 | 0 | |
| | | | | | 66 724 356 | 1 410 896 | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till *) | | | | | | 59 669 876 |
| | *) Beräknat baserat på den totala skulden per 2020-12-31 samt att kommande års amortering motsvarar den årliga amorteringen de kommande fem åren. | | | | | | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 6 189 231 | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år i samband med att räntevillkoren förfaller, varmed dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta befintlig lånefinansiering inom ett år. | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 70 527 000 | 70 527 000 | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, avser lån som omsätts under nästa år | | | | 59 124 229 | 0 | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, amortering | | | | 1 410 896 | 1 510 896 | |
| | | | | | 60 535 125 | 1 510 896 | |
| Not 16 | Övriga skulder | | | | | | |
| | Depositioner | | | | 277 633 | 154 933 | |
| | Momsskuld | | | | 82 509 | 71 126 | |
| | | | | | 360 142 | 226 059 | |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 31 273 | 37 144 | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 1 019 038 | 807 614 | |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 296 976 | 203 934 | |
| | | | | | 1 347 287 | 1 048 692 | |
| | 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 | | | | | | |



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Stockholm, den 30 mars 2021

.....
Andrea Röjmalm

.....
Anton Hellström

.....
Bo Hallgren

.....
Daniel Högström

.....
Erik Evers

.....
Herman Ohlsson

.....
Ingrid Lindberg

.....
Linda Andersson

.....
Ylva Hägglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Daniel Stafsing

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor