



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Murklan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Murklan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716413-9714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:322		1981 och 1982

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18102
116	p-platser	0
126	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	20
34	gästparkeringar	0
<b>Totalt 478 objekt</b>		<b>18122</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok, 80 st 3 rok, 68 st 4 rok, 6 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Sofia Selin	Ledamot
Charlotta Lohman	Ledamot
Lina Wibron	Ledamot utsedd av HSB
Duminda Manukularatne	Ledamot
Helen Storm	Ledamot
Jenny Skott	Ledamot
Sven-Åke Hansson	Ledamot
Lennart Staffrin	Ordförande
Mattias Törnquist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Duminda Manukularatne, Sven-Åke Hansson, Lennart Staffrin, Mattias Törnquist samt Helen Storm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mattias Törnquist, Lennart Staffrin, Duminda Manukularatne och Lina Wibron.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Erik Hjalmarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kevin Thiebault samt Anna Nilsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 26 st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 21/8-2022.

Bytet av fönster och fönsterdörrar har fortsatt under året. Byte av ventiler i varmvattencirkulationssystemet för tappvatten samt injusterig. Fortsatt målning av fasader. Gallrat ur växtlighet som kan skada fastigheten. Sundsvall elnät har bytt ut nätstationen på området. Kontroll samt byte av batterier till vattenlarm i lägenheter. Föreningen har fått ökad försäkringsavgift p.g.a bristande underhåll av ytskikt i våtrum som boende ansvarar för.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2021	Påbörjat byte av fönster och fönsterdörrar. Samlingslokalen har byggts om. Våtutrymmena i bostäderna har besiktigats. Inköp utav postboxar. Renovering av entrén i kvartershus 1.
2020	Byte till digitalt passersystem i tvättstugorna, föreningslokalen och bastun. Målning av fasader och garageportar, bytt vissa delar av tak. Bytt ut en gungställning för att följa säkerhetsstandarden. Ett övernattningsrum har iordningställt. Punktbelysningen på parkeringarna är bytta till LED. Installerat vattenlarm i kök.
2019	Renoverat ytskikten på de två återstående tvättstugorna, bytt staket på bollplanen, bytt ventilationen i bastun elaxen, målning av fasaderna och bytt vissa delar av tak, monterat dörrstoppar på bostadsdörrarna, gjort vätskebehandling av värmesystemet, spolat alla avloppsstammar från bostaden och ut, bytt ut skadade bredbandskablar efter kulvertbytet, renovering av entrén i kvartershus 2, radonmätning.
2018	Asfalterat om delar av området, grönområde har delvis gallrats och rensats, takreparationer efter snörik vinter, byggt en till sandlåda på område tre, en tvillingunga köptes in till lekplatsen, byte av dagvattenbrunn, spolning av avloppens bottenstammar.
2017	Asfaltering efter kulvertbyte, visst fasadunderhåll
2016	Byte av bostadsdörrar, fasadunderhåll.
2015	Fasadunderhåll, takåtgärder i form av byte av gångbryggor och att sätta upp fästöglor.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Färdigställande av fönsterbytet.  
Byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystemet.  
Fortsätta med målning av husens fasader.  
Garageåtgärder.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 41 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

Information om föreningen finns på [www.murklan.se](http://www.murklan.se) där kan vi läsa om vad som händer i brf Murklan.

Styrelsen har lagt ner ca 700 timmar under året på HSB brf Murklan.

Styrelsen vill uppmuntra att fler av bostadsrättsföreningens medlemmar engagerar sig och känner delaktighet i fastighetens göromål såsom att sköta källsorteringen, skriva motioner, delta på föreningsstämmorna samt vår/höststädning.

Det är även grundläggande att man tar del av de riktlinjer som medlemmarna gemensamt kommit överens om för allmän trevnad (se hemsidan).



Några avtal som föreningen nyttjat sig av under året är:

- Snöröjningen med Maskinringen.
- Elavtal med Sundsvall Energi.
- Parkeringsbevakningen med Aimo-park.
- Kabel-TV nätet med Tele2.
- Bredband med Telenor.
- Vicevärdsavtalet och det administrativa avtalet med HSB Södra Norrland.
- Tekniska fastighetsförvaltningen med HSB Södra Norrland.
- Inkassotjänsten med Alektum Group.
- Fastighetsförsäkringen hos Folksam.
- Skadedyrsavtal med Nomor.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	345	375	401	273	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 766	3 834	3 834	3 976	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	163	168	157	158	0
Driftskostnad, kr/kvm	449	402	376	433	0
Årsavgifter, kr/kvm	837	829	820	812	0
Totala intäkter, kr/kvm	875	866	888	844	0
Nettoomsättning, tkr	15 827	15 645	15 449	15 295	15 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 376	3 615	4 557	796	2 209
Soliditet, %	30	28	25	21	20

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 712 600	0	0	2 712 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 805 879	0	-467 067	7 338 812
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 518 479</b>	<b>0</b>	<b>-467 067</b>	<b>10 051 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 386 979	3 614 560	467 067	17 468 605
Årets resultat, kr	3 614 560	-3 614 560	2 376 139	2 376 139
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 001 539</b>	<b>0</b>	<b>2 843 206</b>	<b>19 844 744</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 520 018</b>	<b>0</b>	<b>2 376 139</b>	<b>29 896 156</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 952 067 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 001 538
Årets resultat, kr	2 376 139
Reservation till underhållsfond, kr	-1 485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 952 067
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 844 744</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 844 744</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 826 734	15 645 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 904	56 477
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>15 830 638</b>	<b>15 701 823</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 119 320	-7 290 524
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 952 067	-1 217 559
Övriga externa kostnader	Not 6	-767 933	-840 450
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 172	-203 088
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 910 852	-1 959 412
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-12 939 345</b>	<b>-11 511 033</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 891 293</b>	<b>4 190 791</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		63 455	29 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 114	-604 625
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	-795
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-515 154</b>	<b>-576 231</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 376 139</b>	<b>3 614 560</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	77 309 221	79 220 073
Pågående nyanläggningar	Not 11	11 290 438	4 100 929
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>88 599 659</u>	<u>83 321 002</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>88 599 659</b></u>	<u><b>83 321 002</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 569	3 658
Kundfordringar		0	960
Avräkningskonto HSB		2 605 918	5 833 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30 865	74 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 328 759	820 822
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 974 111</u>	<u>6 733 326</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	8 531 962	9 429 257
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 531 962</u>	<u>9 429 257</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>12 506 073</b></u>	<u><b>16 162 583</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>101 105 732</b></u>	<u><b>99 483 584</b></u>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 712 600	2 712 600
Fond för yttre underhåll		7 338 812	7 805 879
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 051 412</u>	<u>10 518 479</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 468 605	13 386 979
Årets resultat		2 376 139	3 614 560
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>19 844 744</u>	<u>17 001 538</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>29 896 156</u></b>	<b><u>27 520 017</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>34 811 019</u>	<u>48 327 447</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>34 811 019</u>	<u>48 327 447</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		33 359 987	21 148 559
Medlemmarnas inre fond	Not 16	262 765	277 316
Leverantörsskulder		663 064	318 236
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 752	27 912
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 629	7 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 072 359	1 856 908
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>36 398 557</u>	<u>23 636 120</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>71 209 576</u></b>	<b><u>71 963 567</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>101 105 732</u></b>	<b><u>99 483 584</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	68 173 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	15 150 096	15 000 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	584 400	590 854
Hysesintäkt övrigt	9 600	3 400
Hysesrabatter	-200	0
Konsumtionsavgift el	0	750
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	55 994	44 717
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 844	5 386
	<b>15 826 734</b>	<b>15 645 346</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	3 904	56 477
	<b>3 904</b>	<b>56 477</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-2 381 703	-1 321 689
El	-293 880	-287 837
Uppvärmning	-1 763 084	-1 822 955
Vatten	-887 100	-941 020
Renhållning	-488 028	-471 858
TV, bredband, iptelefoni	-528 197	-526 682
Obligatoriska besiktningar	-4 865	-4 665
Serviceavtal	-53 110	-79 728
Förvaltningskostnader	-908 396	-1 047 898
Försäkringar	-458 469	-435 353
Fastighetsskatt	-337 689	-326 749
Övriga driftskostnader	-14 799	-24 091
	<b>-8 119 320</b>	<b>-7 290 524</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-286 002	0
Underhåll huskropp utvändigt	-1 666 065	-1 163 124
Underhåll mark och utemiljö	0	-54 435
	<b>-1 952 067</b>	<b>-1 217 559</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 500	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-538 453	-473 457
Kostnader överlåtelse och panter	-61 690	-44 242
Föreningsverksamhet	-9 253	-9 342
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-885
Konsulter	-30 806	-227 405
Förbrukningsinventarier	-40 932	-1 319
Medlemsavgifter HSB	-68 300	-64 300
	<b>-767 933</b>	<b>-840 450</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-130 588	-129 333
Löner för anställda	-7 200	-18 750
Övriga personalkostnader	0	-370
Revisionsarvode	-7 933	-7 933
Sociala avgifter	-43 451	-46 702
	<b>-189 172</b>	<b>-203 088</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 462 539	-1 511 100
Markanläggningar	-448 312	-448 312
	<b>-1 910 852</b>	<b>-1 959 412</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-495	-795
	<b>-495</b>	<b>-795</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 880 343	86 880 343
Ingående anskaffningsvärde mark	3 349 625	3 349 625
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 353 431	15 353 431
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 583 399</b>	<b>105 583 399</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-23 085 512	-21 574 413
Årets avskrivningar byggnader	-1 462 539	-1 511 100
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 277 814	-2 829 501
Årets avskrivningar markanläggningar	-448 312	-448 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 274 178</b>	<b>-26 363 326</b>

**Utgående redovisat värde**

77 309 221 79 220 073

Redovisade värden byggnader	62 332 291	63 794 831
Redovisade värden mark	3 349 625	3 349 625
Redovisade värden markanläggningar	11 627 305	12 075 617

**Fastighetsbeteckning: Granlo 3:322**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1982	100 000 000	17 800 000	117 800 000	102 000 000
Lokaler	1982	1 387 000	1 850 000	3 237 000	3 349 000
		<b>101 387 000</b>	<b>19 650 000</b>	<b>121 037 000</b>	<b>105 349 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	80 371 400	80 371 400
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 371 400</b>	<b>80 371 400</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar, fönster	4 100 929	0
Årets Investering, fönster klart 2023	6 573 201	4 100 929
Årets Investering, ventilbyten tappvarmvatten klart 2023	616 308	
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>11 290 438</b>	<b>4 100 929</b>

Pågående nyanläggningar avser ventilbyten tappvarmvatten till en total utgift av ca 750 000 kr samt fönsterbyten till en kostnad av ca 11 000 000 kr.

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	30 865	74 772
	<b>30 865</b>	<b>74 772</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	914 657	458 469
Förutbetald kabel-TV och bredband	94 632	106 918
Förutbetald administration	128 376	123 621
Förutbetald fastighetsskötsel	127 796	123 509
Förutbetalt Normor	3 380	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 918	8 305
	<b>1 328 759</b>	<b>820 822</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 14 BANK**

SBAB

8 531 962	9 429 257
<b>8 531 962</b>	<b>9 429 257</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,20%	2023-07-30	3 841 660	100 000
Stadshypotek		0,87%	2025-10-30	10 800 000	120 000
Stadshypotek		0,80%	2024-12-01	1 302 744	40 000
Stadshypotek		0,63%	2023-03-01	9 014 768	200 000
Stadshypotek		0,76%	2023-06-01	11 257 480	120 000
Swedbank		0,82%	2026-01-23	10 800 000	300 000
Swedbank		0,82%	2026-01-23	2 350 000	100 000
Swedbank		0,66%	2023-04-28	8 586 079	300 000
Swedbank		1,16%	2024-03-25	10 218 275	100 000
				<b>68 171 006</b>	<b>1 380 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 811 019**

Nästa års amortering av långfristig skuld	660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 699 987
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>33 359 987</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	61 271 006

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	277 316	328 101
Uttag	-14 550	-50 785
	<b>262 765</b>	<b>277 316</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	29 007	27 912
Slutskatteskuld föregående år	745	0
	<b>29 752</b>	<b>27 912</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	5 222	3 941
Personalens källskatt	0	1 440
Arbetsgivaravgifter	0	1 508
Övriga kortfristiga skulder	5 407	300
	<b>10 629</b>	<b>7 189</b>

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	324 080	522 560
Upplupna räntekostnader	44 508	38 708
Upplupen revision	18 500	17 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 301 138	1 278 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 133	0
	<b>2 072 359</b>	<b>1 856 908</b>



2022-12-31

2021-12-31

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Charlotta Lohman.....  
Duminda Manukularatne.....  
Helen Storm.....  
Jenny Skott.....  
Lennart Stafrin.....  
Lina Wibron.....  
Mattias Törnquist.....  
Sofia Selin.....  
Sven-Åke Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Erik Hjalmarsson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Murklan i Sundsvall, org.nr. 716413-9714

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Murklan i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 HSBs brf Murklan i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Murklan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART STAFRIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:30:08



**LINA WIBRON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:38:23



**DUMINDA MANUKULARATNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:11:12



**SOFIA SELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 21:05:35



**MATTIAS TÖRNQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:46:07



**JENNY SKOTT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:27:09



**SVEN-ÅKE HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:26:46



**CHARLOTTA LOHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 06:25:48



**HELEN STORM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:11:02



**ERIK HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:11:30



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:22:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Murklan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:12:24



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:10:11



# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.