



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF MORKULLAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

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

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

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Södertälje, 715600-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morkullan 3, byggdes år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 225 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 16 845 kvm. Föreningen disponerar 74 garageplatser och 5 MC-platser inomhus samt 144 parkeringsplatser utomhus för medlemmar att hyra. I den mån det finns vakanta platser hyrs dessa ut till besökare. Föreningen har 40 förråd. Lokalerna uppgår till 1 332 kvm icke-kommersiell lokalyta.

#### Styrelse

Lena Kallio	Ordförande
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot, vice ordförande
Kurt Ädelroth	Ledamot, sekreterare
Marianne Lidberg	Ledamot
Jerko Milosevic	Ledamot
Johan Anderson	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-19.

#### Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

## Förvaltning

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

### Företag

HSB Södertälje ek förening  
HSB Södertälje ek förening  
Jonssons fastighetsjour  
Amadeus Service Stockholm AB  
Elis Textil Service AB  
Tvättstugeteknik  
Amsler Hiss AB  
Telia Sverige AB  
Parkeringservice Svenska AB

### Uppdrag

Ekonomisk administration  
Fastighetskötsel  
Fastighetstjänster  
Trappstädning  
Entrémattor  
Tvättstugor  
Underhåll hissar  
TV och bredband  
Parkeringsplatser

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighets- och lägenhetsbesiktning ska genomföras under 2023 och 2024 i föreningens hus. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under hösten 2022.

### Årets investeringar

Samtliga fönster i fastigheten har bytts. Den partiella fönsterrenoveringen från år 2004 har utrangerats. Det kvarvarande restvärdet om 626 tkr har bokförts som kostnad. Tio laddstolpar för laddning av elfordon har installerats.

### Årets utförda underhåll

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen identifierades brister. Åtgärderna för att avhjälpa bristerna påbörjades hösten 2022 och slutförs under våren 2023.

Grovtvättmaskin har bytts.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 2023-01-01.

### Medlemsinformation

Under året har 15 överlåtelse skett. Föreningen hade 292 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under 2023 ska två tak läggas om till en beräknad kostnad om 3 Mkr. Övrigt större underhåll som planeras under kommande år är renovering av piskbalkonger och byte av termostatventiler.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 495 555	-	12 243 188	15 451 258	2 616 498
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 061 000	-1 061 000	
Uttag ur yttre fond			-346 314	346 314	
Balanseras i ny räkning				2 616 498	-2 616 498
Årets resultat					2 294 262
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 495 555</b>	<b>-</b>	<b>12 957 874</b>	<b>17 353 070</b>	<b>2 294 262</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2018-12-31
Intäkter	12 918 739	12 845 669	12 797 351	12 553 371	12 512 290
Årets resultat	2 294 262	2 616 498	2 904 274	2 768 919	3 427 999
Soliditet %	46	42	39	37	33
Likviditet %	223	593	817	704	362
Snittränta lån den 31/12 %	2,2	1,0	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet %	3,1	3,5	3,5	3,6	3,8
Årsavgift i kr/ kvm	711	711	711	697	697
Skuldsättning i kr/ kvm	2 185	2 454	2 490	2 526	2 677
Sparande i kr/ kvm	296	264	302	296	299
Energikostnad i kr/ kvm	126	134	124	126	125

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>11 935 613</b>	<b>18 051 864</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 918 739	12 845 669
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		47 035	45 919
Minskning av kortfristiga fordringar		-	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	584 367
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>12 965 774</b>	<b>13 475 955</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-6 587 558	-6 813 680
Övriga externa kostnader		-655 158	-682 735
Underhåll enligt plan		-411 141	-346 314
Personalkostnader		-327 011	-453 352
Köp av anläggningstillgångar		-4 344 905	-9 999 391
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-411 320	-502 704
Ökning av kortfristiga fordringar		-22 393	-192 029
Minskning av kortfristiga skulder		-772 849	-
Amortering av lån		-4 544 000	-602 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-18 076 335</b>	<b>-19 592 205</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-5 110 561</b>	<b>-6 116 250</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>11 935 614</b>	<b>18 051 863</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 825 053</b>	<b>11 935 613</b>

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

## Resultatdisposition

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	17 353 070
Årets resultat	2 294 262
<b>Summa</b>	<b>19 647 332</b>

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-411 141
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	841 000
Balanserat utgående resultat	19 217 473
<b>Summa</b>	<b>19 647 332</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	12 683 316	12 665 151
Övriga rörelseintäkter	3	235 423	180 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>12 918 739</u>	<u>12 845 669</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 587 558	-6 813 681
Övriga externa kostnader	5	-655 157	-682 733
Underhåll enligt plan	6	-411 141	-346 314
Arvoden och övriga personalkostnader	7	-327 011	-453 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 653 528	-1 476 305
Övriga rörelsekostnader	8	-625 797	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 658 547</u>	<u>3 073 283</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 035	45 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 320	-502 704
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 294 262</u>	<u>2 616 498</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 294 262</u>	<u>2 616 498</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	66 293 562	54 213 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	14 726	29 452
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	9 999 391
		<u>66 308 288</u>	<u>64 242 708</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 308 788</u>	<u>64 243 208</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		19 555	11 865
Övriga fordringar		26 610	23 366
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 816 619	11 934 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	377 259	365 801
		<u>7 240 043</u>	<u>12 335 097</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	8 434	1 548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 248 477</u>	<u>12 336 645</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>73 557 265</u>	<u>76 579 853</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 495 555	1 495 555
Fond för yttre underhåll		12 957 874	12 243 188
		<u>14 453 429</u>	<u>13 738 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 353 070	15 451 259
Årets resultat		2 294 262	2 616 498
		<u>19 647 332</u>	<u>18 067 757</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 100 761</u>	<u>31 806 500</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	27 345 809	19 558 543
		<u>27 345 809</u>	<u>19 558 543</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 454 955	21 786 221
Leverantörsskulder		484 924	1 465 245
Skatteskulder		17 802	36 519
Övriga kortfristiga skulder	15	456 633	519 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 696 381	1 406 960
		<u>12 110 695</u>	<u>25 214 810</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>73 557 265</u>	<u>76 579 853</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Inventarier skrivs av med 10 % per år.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	11 968 734	11 968 872
Hyror	633 568	616 292
Övriga intäkter	81 014	79 987
<b>Summa</b>	<b>12 683 316</b>	<b>12 665 151</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkt för plats för mobilantenn	114 498	111 486
Ersättning från försäkringsbolag	-	31 283
Återföring av reserv för gamla hyres- & avgiftsfordringar	49 362	-
Återbäring från HSB Södertälje	58 909	-
Övrigt	12 654	37 749
<b>Summa</b>	<b>235 423</b>	<b>180 518</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	324 242	326 010
Fastighetsskötsel	1 518 829	1 544 392
Försäkringar	195 188	184 907
Kabel-tv/ bredband	624 615	624 297
Kommunal fastighetsavgift	387 685	374 235
Löpande underhåll	417 548	522 604
Försäkringsärenden	207 546	225 083
Sophantering	390 972	370 351
Uppvärmning	1 965 776	2 105 517
Vatten och avlopp	535 435	533 094
Övriga driftskostnader	19 722	3 191
<b>Summa</b>	<b>6 587 558</b>	<b>6 813 681</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	393 304	308 752
Föreningsverksamhet, Styrelsemöten	25 199	32 406
Konsultarvoden	-	40 625
Kreditupplysningar	-	3 125
Kontorsmaterial och trycksaker	7 970	13 527
Medlemsavgift HSB	72 500	72 500
Pantförskrivningsavgifter	14 475	46 068
Revisionsarvoden	26 625	20 000
Telefoni	25 134	26 147
Vicevärd/ förvaltare	-	77 501
Underhållsplan	42 765	-
Överlåtelseavgifter	18 043	33 119
Övrigt	29 142	8 963
<b>Summa</b>	<b>655 157</b>	<b>682 733</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader, ventilation	300 201	-
Byggnader, tvättstugor	110 940	53 363
Byggnader, gemensamma utrymmen	-	175 625
Byggnader, utvändigt	-	47 125
Markytor	-	70 201
<b>Summa</b>	<b>411 141</b>	<b>346 314</b>

## Not 7 Arvoden och övriga personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	87 000	113 000
Arvode, föreningsvald revisor	8 000	8 000
Arvode, vicevärd	107 800	129 946
Extra arvode förtroendevalda	70 625	109 750
Sociala avgifter	35 576	56 329
Övriga personalkostnader	18 010	36 328
<b>Summa</b>	<b>327 011</b>	<b>453 353</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering av fönster	625 797	-
<b>Summa</b>	<b>625 797</b>	<b>-</b>

## Not 9 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	79 817 862	79 817 862
Ingående anskaffningsvärden mark	797 840	797 840
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	463 344	463 344
Årets investering byggnader	14 175 076	-
Årets investering markanläggningar	169 220	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-1 116 746	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 306 596</b>	<b>81 079 046</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 865 181	-25 403 608
Årets avskrivningar	-1 638 802	-1 461 573
Årets avyttringar och utrangeringar	490 949	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 013 034</b>	<b>-26 865 181</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 293 562</b>	<b>54 213 865</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	165 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 555 000	1 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	79 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 036 000	3 196 000
<b>Summa</b>	<b>248 591 000</b>	<b>196 596 000</b>

### Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	277 100	277 100
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>277 100</b>	<b>277 100</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-247 648	-232 916
Årets avskrivning enligt plan	-14 726	-14 732
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-262 374</b>	<b>-247 648</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 726</b>	<b>29 452</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående värde	9 999 391	-
Årets investering	-	9 999 391
Färdigställt under året	-9 999 391	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>9 999 391</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	377 259	365 801
<b>Summa</b>	<b>377 259</b>	<b>365 801</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	8 434	1 546
Bank	-	2
<b>Summa</b>	<b>8 434</b>	<b>1 548</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	0,48	2022-12-30	28 000	10 732 221
Danske Bank	1,30	2022-12-30	30 000	10 452 000
Danske Bank	1,28	2023-12-29	8 794 955	9 015 000
Handelsbanken	0,98	2024-12-30	10 995 543	11 145 543
Danske Bank	3,28	2024-01-31	8 612 266	
Danske Bank	3,72	2024-21-31	8 340 000	
<b>Summa</b>			<b>36 800 764</b>	<b>41 344 764</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till:	660 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)	8 852 955
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>27 345 809</b>

Amortering inom fem år beräknas uppgå till	3 010 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	33 790 764

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	67 900 000	67 900 000
<b>Summa</b>	<b>67 900 000</b>	<b>67 900 000</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	755	1 112
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	443 317	459 531
Personalens källskatt	2 442	3 270
Redovisningskonto för moms	10 119	6 590
Övrigt	-	49 362
<b>Summa</b>	<b>456 633</b>	<b>519 865</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 072 113	1 041 606
Upplupna räntekostnader	1 961	841
Övriga upplupna kostnader	622 307	364 513
<b>Summa</b>	<b>1 696 381</b>	<b>1 406 960</b>

## Underskrifter

Södertälje den .....

.....  
Lena Kallio

.....  
Lise-Lotte Isaksson

.....  
Kurt Ädelroth

.....  
Marianne Lidberg

.....  
Jerko Milosevic

.....  
Johan Anderson

.....  
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Jan Rudström  
Av föreningen vald revisor

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 HSB Brf Morkullan i Södertälje 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den / 2023

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

.....  
Jan Rudström  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

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

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

