



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Morkullan i Malmö



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för Brf Morkullan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

Bostadsrättsföreningens hus 1897-1904 på fastigheten Morkullan 4, 8, 9, 11, 12, 17 och 19 som föreningen innehar med tomträtt, som omförhandlats 2022. Fastigheten omfattas av adresser Norra Skolgatan 4A-B, 6A-C, Spångatan 22A-B samt Torpgatan 5-19, 23-25 och 29.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	17
3	26
4	6
5	8
Totalt:	57

Total lägenhetsyta 4961 kvm

Total lokalyta 60 kvm.

Lägenheternas medelyta 87 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 11, 12, 13 (2021)

Byte av frånluftsfläktar på Morkullan 11, 12, 13. Byte av fläkt som gick sönder i ett trapphus Lilla gården (Torpgatan 29) (2021).

Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 3 och 4 (2020)

Byte av takfläkt på Morkullan 3 (2020)

Byte av bredbandsleverantör (2020)

Byte av hiss på Morkullan 13 (2020)

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2022.

Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Kristin Thörn
Vice ordförande	Kalle Hansson
Sekreterare	Sofie Tenggren och Anneli Lindberg
Ledamot	Dilan Karim
Ledamot	Petra Wulkan
Suppleant	André Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sofie Tenggren, Petra Wulkan och Kalle Hansson samt suppleanten André Svensson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Kristin Thörn, Kalle Hansson, Petra Wulkan och Dilan Karim.

### **Revisorer**

Revisorer har varit KPMG AB.

### **Valberedning**

Lisa Tamm

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Detta år planerar styrelsen inte för några stora åtgärder eller investeringar i fastigheten. Det har funnits en plan att renovera gårdshuset till en bokningsbar lokal för övernattnings och evenemang, tillgänglig för föreningens medlemmar. På grund av den osäkra situationen i världen som kan påverka såväl räntor som kostnader för uppvärmning med mera, kommer vi inte att investera i en stor renovering i år. Planen är dock att göra en enklare uppfräschning under året, bl a med hjälp av medlemmarna, för att huset ändå ska kunna användas. Efter uppfräschningen görs ny plan för när en större renovering ska göras.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 703 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 404 207 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr.

### **Byte av kontoplan**

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

### **Extrastämma**

Extra föreningsstämma angående tv-avtal hölls 2022-06-22, vari 20 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att säga upp nuvarande tv-avtal med Bahnhof.

## Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 301	4 342	4 223	4 208	4 198
Rörelsens kostnader	-3 548	-3 629	-3 477	-3 737	-4 054
Finansiella poster, netto	-406	-167	-242	-237	-231
Årets resultat	346	546	504	233	-86
Likvida medel & fin placeringar	1 362	1 347	2 877	3 316	2 582
Skulder till kreditinstitut	28 404	28 524	28 509	28 613	28 745
Fond för yttre underhåll	5 435	4 835	4 564	3 702	2 901
Balansomslutning	32 371	33 132	31 539	31 219	31 115
Fastigheternas taxeringsvärde	96 493	95 755	95 755	95 755	66 430
Soliditet %	10	9	7	6	5
Räntekostnad kr/kvm	81	35	50	49	50
Låneskuld kr/kvm	5 657	5 750	5 747	5 768	5 794
Avgift kr/kvm	703	703	703	703	703

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 565 421	1 046 722	4 835 052	-9 141 076	545 823	<b>2 851 942</b>
Avsättning år 2022 yttre fond			600 000	-600 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				545 823	-545 823	<b>0</b>
Årets resultat					346 467	<b>346 467</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 565 421</b>	<b>1 046 722</b>	<b>5 435 052</b>	<b>-9 195 253</b>	<b>346 467</b>	<b>3 198 409</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 195 253
årets vinst	346 467
	<b>-8 848 786</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-8 848 786
	<b>-8 848 786</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 301 314 <b>4 301 314</b>	4 341 984 <b>4 341 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-193 622	-250 036
Planerat underhåll	4	0	-248 816
Fastighetsavgift/skatt		-91 513	-92 341
Driftskostnader	5	-2 231 415	-2 044 426
Övriga kostnader	6	-178 251	-137 628
Personalkostnader	7	-95 342	-97 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 277	-758 277
		<b>-3 548 420</b>	<b>-3 629 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 894</b>	<b>712 818</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 073	8 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 500	-175 524
		<b>-406 427</b>	<b>-166 995</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>346 467</b>	<b>545 823</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 486 576	31 214 680
Inventarier	9	17 920	48 094
		<b>30 504 496</b>	<b>31 262 774</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 504 496</b>	<b>31 262 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 000	166 069
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 362 444	1 346 702
Övriga fordringar	10	16 836	3 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	367 229	352 994
		<b>1 866 569</b>	<b>1 868 839</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 866 569</b>	<b>1 868 839</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 371 065</b>	<b>33 131 613</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 565 421	5 565 421
Upplåtelseavgifter		1 046 722	1 046 722
Fond för yttre underhåll		5 435 052	4 835 052
		<b>12 047 195</b>	<b>11 447 195</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 195 253	-9 141 076
Årets resultat		346 467	545 823
		<b>-8 848 786</b>	<b>-8 595 253</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 198 409</b>	<b>2 851 942</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	19 017 957	9 506 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 017 957</b>	<b>9 506 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	9 386 250	19 017 957
Leverantörsskulder		174 457	678 238
Aktuella skatteskulder		3 781	9 976
Övriga skulder		0	41 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	590 211	1 025 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 154 699</b>	<b>20 773 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 371 065</b>	<b>33 131 613</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		346 467	545 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		758 277	758 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 104 744</b>	<b>1 304 100</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 012	-345 274
Förändring av kortfristiga skulder		-987 015	1 031 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>135 741</b>	<b>1 989 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 535 774
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 535 774</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-120 000	15 210
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-120 000</b>	<b>15 210</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 741</b>	<b>-1 530 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 346 702	2 877 359
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 362 443</b>	<b>1 346 702</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker efter komponentindelning och dess förväntade nyttjandeperioder. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 488 472	3 488 472
Årsavgifter värme	652 404	652 404
Övriga intäkter	160 438	201 108
	<b>4 301 314</b>	<b>4 341 984</b>

### Not 3 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	4 920	0
Reparationer, bostäder	8 931	556
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 191	7 890
Reparationer av installationer	2 225	0
Reparationer, VA/sanitet	32 362	21 567
Reparationer, Värme	2 968	9 004
Reparationer, Ventilation	25 560	83 998
Reparationer el/tele	1 112	2 958
Reparationer hissar	11 269	39 018
Reparationer av byggnader utvändigt	36 062	0
Reparationer, TV/antennutrustning	16 878	0
Reparation av markytor	7 849	5 266
Reparation, övrigt	19 153	12 945
Reparation försäkringsärende	0	52 482
Ersättning från försäkringsbolag	0	8 475
Reparationer av gemensamma utrymmen	14 143	5 878
	<b>193 623</b>	<b>250 037</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH Ventilation	0	248 816
	<b>0</b>	<b>248 816</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	152 810	181 914
El	314 144	230 888
Uppvärmning	737 492	758 503
Vatten	183 131	159 871
Sophämtning	84 205	91 914
Övriga avgifter	759 633	621 336
	<b>2 231 415</b>	<b>2 044 426</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	85 852	68 508
Revisionsarvoden	18 958	17 875
Övriga kostnader	73 442	51 246
	<b>178 252</b>	<b>137 629</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	71 000	74 298
Arvode till valberedning	1 500	0
	<b>72 500</b>	<b>74 298</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter anställda	22 842	23 344
	<b>22 842</b>	<b>23 344</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>95 342</b>	<b>97 642</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 201 955	39 666 181
Årets investeringar	0	3 535 774
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 201 955</b>	<b>43 201 955</b>
Ingående avskrivningar	-11 987 274	-11 259 170
Årets avskrivningar	-728 104	-728 104
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 715 378</b>	<b>-11 987 274</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>30 486 577</b>	<b>31 214 681</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 268 000	53 485 000
Taxeringsvärden mark	37 225 000	42 270 000
	<b>96 493 000</b>	<b>95 755 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 031 671	1 031 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 031 671</b>	<b>1 031 671</b>
Ingående avskrivningar	-983 578	-953 405
Årets avskrivningar	-30 173	-30 173
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 013 751</b>	<b>-983 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 920</b>	<b>48 093</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 634	3 074
Övriga fordringar	14 202	0
	<b>16 836</b>	<b>3 074</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	51 521	40 375
Förutbetalda tomträttsavgäld	270 102	270 499
Förutbetalt bredband och kabel-TV	33 806	42 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 801	0
	<b>367 230</b>	<b>352 994</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	30 834 000	30 834 000
	<b>30 834 000</b>	<b>30 834 000</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

9 386 250 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 120 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 386 250	19 017 957
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 017 957	9 506 250
	<b>20 404 207</b>	<b>28 524 207</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,81	2024-11-14	9 506 250	9 506 250
SBAB	2,93	2027-04-16	9 511 707	9 511 707
SBAB	2,69	2023-07-28	9 386 250	9 506 250
			<b>28 404 207</b>	<b>28 524 207</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	701	0
Förutbetalda hyror och avgifter	324 707	316 470
Upplupna arvoden	93 252	91 200
Upplupen el	40 301	31 407
Upplupen värme	108 345	120 056
Övriga upplupna kostnader	22 905	466 228
	<b>590 211</b>	<b>1 025 361</b>

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den 2023-05-30

Kristin Törn  
Ordförande

Kalle Hansson

Sofie Tenggren

Anneli Lindberg

Dilan Karim

Petra Wulkan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31

KPMG

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan-Malmö, org. nr 716407-0455

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morkullan-Malmö för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morkullan-Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Morkullan-Malmö, org. nr 716407-0455, 2022

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

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023-05-31

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad 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 behandla

## 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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.

## 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.









Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.