



# ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 225 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 16 845 kvm. 75 garage, 125 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och 12 stycken används som gästparkering och för annat ändamål. Föreningen har 40 förråd. Lokaler uppgår till 1 332 kvm icke-kommersiell lokalyta.

#### Styrelse

Lena Kallio	Ordförande
Leif Nilsson	Vice ordförande
Kurt Ädelroth	Ledamot
Jukka Peltoniemi	Ledamot
Marianne Lidberg	Ledamot
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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 2021-05-25. Styrelsen har pga rådande corona restriktioner beslutat att föreningsstämman skall hållas enbart med poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara. På stämman var enbart styrelsen och justeringspersoner/rösträknare närvarande. Av 225 lägenheter har totalt 66 röstat via poströstningen.

#### 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  
Amsler hiss  
E-gain  
Ventilation & inomhusklimat AB  
Elis Textil  
Amadeus service  
P-Service  
Telia  
Tvättstugeteknik  
Säkerhetsintegrering AB

### **Uppdrag**

Ekonomisk förening  
Yttre och inre underhåll  
Jour  
Underhåll hissar  
Inomhusklimat  
Service ventilation och UC, fjärrvärme  
Entrémattor  
Städning  
Parkering  
TV och bredband  
Tvättstugor/tvättmedel  
Nyckelbrickor m.m.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i oktober 2021, och stadgeenlig lägenhetsbesiktning gjordes senast 2017 i hus 18 och under våren 2019 gjordes det besiktning av hus 20. Hus 16 skulle gjorts under våren 2020, men det blev framflyttat på grund av Covid-19. Vi hoppas kunna göra den under hösten 2021.

### **Årets investeringar**

Fönsterbytet började i augusti/september av år 2021, och alla hus beräknas vara klara i mars 2022.

### **Årets utförda underhåll**

Underhåll av grundvattenpump har utförts under året, och en tvättmaskin har bytts ut i hus 16. Mark- och trädarbete har utförts under året.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför år 2022.

### **Medlemsinformation**

Under året har 21 överlåtelser skett. Föreningen hade 297 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Investeringar

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Fönster, slutförande	2022	4 200
Byte av tak, hus 16 & 18	2023	5 000
Ventilation, styr-/regler, luftbehandling	2023	800
Värme, ev. byte termostatsventiler	2023	1 800

### Planerat underhåll

Föreningen har en 40 årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Renovering fläktaggregat	2023	680
Målning trapphus	2024	-
Motorvärmarruttag	2025	-
Asfaltering	2027	-
Ny lekplats	2029	-

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<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	-	11 370 409	13 419 764	2 904 274
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 530 000	-1 530 000	
Uttag ur yttre fond			-657 221	657 221	
Balanseras i ny räkning				2 904 274	-2 904 274
Årets resultat					2 616 498
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 495 555</b>	<b>-</b>	<b>12 243 188</b>	<b>15 451 259</b>	<b>2 616 498</b>

## Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	12 845 669	12 797 351	12 553 371	12 512 290	12 570 563
Årets resultat	2 616 498	2 904 274	2 768 919	3 427 999	3 698 927
Soliditet %	42	39	37	33	28
Likviditet %	306	817	704	362	554
Snittränta lån den 31/12 %	1,0	1,2	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet %	3,5	3,5	3,6	3,8	3,9
Årsavgift i kr/ kvm	711	711	697	697	697
Skuldsättning i kr/ kvm	2 454	2 490	2 526	2 677	3 105
Sparande i kr/ kvm	264	302	296	299	305
Energikostnad i kr/ kvm	134	124	126	125	130

**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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>18 051 864</b>	<b>15 052 080</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 845 669	12 797 351
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		45 919	37 580
Minskning av kortfristiga fordringar		-	336 622
Ökning av kortfristiga skulder		584 366	-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>13 475 954</b>	<b>13 171 553</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-6 813 680	-6 282 231
Övriga externa kostnader		-682 735	-545 231
Underhåll enligt plan		-346 314	-657 221
Personalkostnader		-453 352	-406 622
Övriga rörelsekostnader		-	-40 883
Köp av anläggningstillgångar		-9 999 391	-836 175
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-502 704	-510 682
Ökning av kortfristiga fordringar		-192 028	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-290 724
Amortering av lån		-602 000	-602 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-19 592 204</b>	<b>-10 171 769</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-6 116 250</b>	<b>2 999 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>18 051 863</b>	<b>15 052 080</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 935 613</b>	<b>18 051 864</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	15 451 258
Årets resultat	2 616 498
<b>Summa</b>	<b>18 067 756</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	-346 314
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 061 000
Balanserat utgående resultat	17 353 070
<b>Summa</b>	<b>18 067 756</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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	12 665 151	12 673 634
Övriga rörelseintäkter	3	180 518	123 717
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 845 669</b>	<b>12 797 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 813 681	-6 282 232
Övriga externa kostnader	5	-682 733	-545 231
Underhåll enligt plan	6	-346 314	-657 221
Arvoden och övriga personalkostnader	7	-453 353	-406 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 476 305	-1 464 689
Övriga rörelsekostnader	8	-	-63 980
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 073 283</b>	<b>3 377 376</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 919	37 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 704	-510 682
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 616 498</b>	<b>2 904 274</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 616 498</b>	<b>2 904 274</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	54 213 865	55 675 439
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	29 452	44 184
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	9 999 391	-
		<u>64 242 708</u>	<u>55 719 623</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>64 243 208</u>	<u>55 720 123</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		11 865	7 078
Övriga fordringar		23 366	23 366
Avräkningskonto HSB Södertälje		11 934 065	6 042 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	365 801	178 558
		<u>12 335 097</u>	<u>6 251 889</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	12 000 000
		<u>-</u>	<u>12 000 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<b>13</b>	1 548	8 977
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 336 645</u>	<u>18 260 866</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>76 579 853</u>	<u>73 980 989</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		12 243 188	11 370 409
		<u>13 738 743</u>	<u>12 865 964</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 451 259	13 419 763
Årets resultat		2 616 498	2 904 274
		<u>18 067 757</u>	<u>16 324 037</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 806 500</u>	<u>29 190 001</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 558 543	30 612 543
		<u>19 558 543</u>	<u>30 612 543</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	21 786 221	11 334 221
Leverantörsskulder		1 465 245	756 151
Skatteskulder		36 519	34 955
Övriga kortfristiga skulder	15	519 865	529 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 406 960	1 523 136
		<u>25 214 810</u>	<u>14 178 445</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>76 579 853</u>	<u>73 980 989</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 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	11 968 872	11 968 872
Hyror	616 292	624 217
Övriga intäkter	79 987	80 545
<b>Summa</b>	<b>12 665 151</b>	<b>12 673 634</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Uthyrning av areal, för antenner m.m.	149 235	123 717
Ersättning från försäkringsbolag	31 283	-
<b>Summa</b>	<b>180 518</b>	<b>123 717</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	326 010	274 158
Fastighetsskötsel	1 544 392	1 534 859
Försäkringar	184 907	187 393
Kabel-tv/ bredband	624 297	632 236
Kommunal fastighetsavgift	374 235	367 485
Löpande underhåll	522 604	222 196
Försäkringsärenden	225 083	240 229
Sophantering	370 351	357 175
Uppvärmning	2 105 517	1 973 425
Vatten och avlopp	533 094	470 722
Övriga driftskostnader	3 191	22 354
<b>Summa</b>	<b>6 813 681</b>	<b>6 282 232</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	308 752	302 037
Föreningsverksamhet	439	8 356
Föreningsstämma/ Styrelsemöte	31 967	16 514
Konsultarvoden	40 625	26 843
Kreditupplysningar	3 125	4 219
Kontorsmaterial och trycksaker	13 527	16 799
Medlemsavgift HSB	72 500	72 500
Pantförskrivningsavgifter	46 068	16 924
Revisionsarvoden	20 000	18 750
Telefoni	26 147	26 159
Vicevärd/ förvaltare	77 501	-
Överlåtelseavgifter	33 119	29 575
Övrigt	8 963	6 555
<b>Summa</b>	<b>682 733</b>	<b>545 231</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader, gemensamma utrymmen	-	164 613
Byggnader, tvättstugor	53 363	-
Byggnader, installationer	175 625	-
Byggnader, stamrensning	-	202 956
Byggnader, utvändigt	47 125	129 836
Markytor	70 201	159 816
<b>Summa</b>	<b>346 314</b>	<b>657 221</b>

## Not 7 Arvoden och övriga personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	113 000	109 500
Arvode, föreningsvald revisor	8 000	8 000
Arvode, vicevärd	129 946	110 496
Extra arvode förtroendevalda	109 750	112 000
Sociala avgifter	56 329	52 685
Övriga personalkostnader	36 328	13 941
<b>Summa</b>	<b>453 353</b>	<b>406 622</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kostnader av engångskaraktär, Tele2 återbetalning	-	40 883
Förlust vid utrangering av byggnader	-	23 097
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>63 980</b>

## Not 9 Byggnader och mark

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	79 817 863	79 282 460
Ingående anskaffningsvärden mark	797 840	797 840
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	463 344	463 344
Årets investering byggnader	-	836 175
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-300 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 079 047</b>	<b>81 079 047</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 403 608	-24 231 320
Årets avskrivningar	-1 461 574	-1 449 963
Årets avyttringar och utrangeringar	-	277 675
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 865 182</b>	<b>-25 403 608</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 213 865</b>	<b>55 675 439</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	134 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 400 000	1 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 196 000	3 196 000
<b>Summa</b>	<b>196 596 000</b>	<b>196 596 000</b>

### Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-232 916	-218 190
Årets avskrivning enligt plan	-14 732	-14 726
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-247 648</b>	<b>-232 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 452</b>	<b>44 184</b>

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ingående värde		-
Årets investering	9 999 391	-
Färdigställt under året	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 999 391</b>	<b>-</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	365 801	178 558
<b>Summa</b>	<b>365 801</b>	<b>178 558</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 546	8 975
Bank	2	2
<b>Summa</b>	<b>1 548</b>	<b>8 977</b>

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

				2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Danske Bank	1,28	2023-12-29	220 000	9 015 000	9 235 000
Danske Bank	0,48	2022-12-30	120 000	10 732 221	10 852 221
Danske Bank	1,30	2022-12-30	112 000	10 452 000	10 564 000
Handelsbanken	0,98	2024-12-30	150 000	11 145 543	11 295 543
<b>Summa</b>			<b>602 000</b>	<b>41 344 764</b>	<b>41 946 764</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till:	602 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)	21 184 221
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>19 558 543</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 408 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	38 334 764

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	67 900 000	67 900 000
<b>Summa</b>	<b>67 900 000</b>	<b>67 900 000</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 112	755
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	459 531	470 370
Personalens källskatt	3 270	2 960
Redovisningskonto för moms	6 590	6 535
Övrigt	49 362	49 362
<b>Summa</b>	<b>519 865</b>	<b>529 982</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

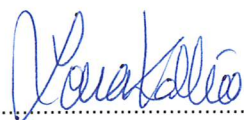
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 041 606	1 033 999
Upplupna räntekostnader	841	1 096
Övriga upplupna kostnader	364 513	488 041
<b>Summa</b>	<b>1 406 960</b>	<b>1 523 136</b>



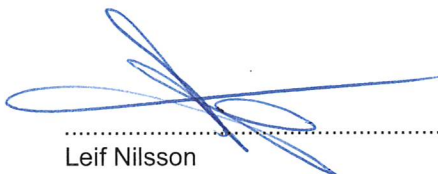
HSB Brf Morkullan i Södertälje  
715600-0619

## Underskrifter

Södertälje den <sup>21/2-22</sup>.....



.....  
Lena Kallio



.....  
Leif Nilsson



.....  
Kurt Adelroth

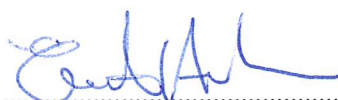
avsä sig lednings uppdraget 11/10-21  
.....  
Jukka Peltoniemi



.....  
Marianne Lidberg




.....  
Lise-Lotte Isaksson



.....  
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>23/2/2022</sup>.....



.....  
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 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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. 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.

02

## 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 2021 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. 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 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.

Stockholm den 25/2 2022

.....  
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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)