

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–09–01 – 2019–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköping som färdigställdes år 1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 oktober 2017.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 februari 2019. På stämman deltog 52 medlemmar varav 36 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Örjan Blomberg	Ordförande	i tur att avgå
Josephine Andersson Bergman	Vice ordförande	vald t o m 2021
Elsie Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Rolf Sundblad	Ledamot	vald t o m 2021
Johan Grönblad	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Bernt Eklund	Suppleant	i tur att avgå
Helena Kask	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Örjan Blomberg, Elsie Eriksson, Rolf Sundblad och Niklas Rehnström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Björn Thunberg med Sonny Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Örjan Blomberg och Elsie Eriksson som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma.

### Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande, Solveig Ingvarsson och Carina Olsson.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköpings kommun med adress Erikslundsvägen 1 - 11. Husen färdigställdes år 1964 och innehåller 163 bostäder om 12 200,5 m<sup>2</sup>, och 141 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

30 st.	1 rum och kök
36 st.	2 rum och kök
56 st.	3 rum och kök
36 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök

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

Byte av mjukfog på fasaden	2019
Byte av belysning i allmänna utrymmen	2018
Byte av hissar	2017
Takfotsplåt storm säkrat	2017
Byte utomhusbelysning	2016
Fönsterbyte	2015
Passersystem, Postboxar	2014
Reparation av branddörrar, förbättring av brandcellsindelningen i trapphusen	2013
Byte tak på carportar	2013
Källarutrymmen har målats	2012
Byte källardörrar och entrépartier	2012
Renovering av parkeringsdäck	2011
Byte maskiner i tvättstugor	2009
Omläggning asfalt	2009
Byte ventilationsfläktar	2009
Balkongrenovering	2000
Stambyte	1996
Renovering badrum	1996

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
Lenanders Fastighetsf	Fastighetskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	Elavtal, nät
Entelios AB	Elavtal, el
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
ComHem AB	TV/Bredband/Telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-28 av styrelsen. Härvid har konstaterats att lekplatser behöver renoveras, dörrar till sandfickor behöver repareras och källargolvet behöver målas en omgång till.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är byte av fasadens mjukfog på samtliga hus.

Föreningens 24-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och reviderades 2018-06-01. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av dörrar, lås till lägenheter, barnvagnsrum och målning av trapphus i samtliga hus. Termostatbyte pågår och blir klart under hösten 2019. Tvätt av balkonger, klart hösten 2019. Ombyggnad av rökgasventilation i samtliga hus, klart hösten 2019.

### Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till ett gruppavtal med Comhem för tv, bredband och telefoni. Telenor finns även som ett alternativ på bredbandet.

### Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 208 varav 160 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Vid beviljad andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgifter bostäder, tkr	6 771	6 771	6 771	6 771	6 734
Årets resultat, tkr	328	724	1 325	1 655	1 490
Balansomslutning, tkr	28 466	28 709	28 486	27 144	26 120
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	555	555	555	555	552
Driftskostnad, kr/kvm	372	337	381	379	370
Ränta, kr/kvm	22	22	24	27	26
Lån, kr/kvm	1 429	1 461	1 493	1 525	1 556
Fond för yttre underhåll, tkr	3 612	3 999	4 101	2 766	2 363
Soliditet (%)	32	31	29	25	20

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-10-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 555 kr/m<sup>2</sup>

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	990 801	3 999 169	3 203 003	724 283	8 917 256
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			724 283	-724 283	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		752 000	-752 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 138 926	1 138 926		0
Årets resultat				327 679	327 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>990 801</b>	<b>3 612 243</b>	<b>4 314 212</b>	<b>327 679</b>	<b>9 244 935</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 314 212
Årets resultat	<u>327 679</u>
	<b>4 641 891</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 641 891</u>
	<b>4 641 891</b>

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Nyköping  
Org.nr 719000-2340

## Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 563 099	7 420 851
Övriga rörelseintäkter	3	12 428	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 575 527</b>	<b>7 420 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 542 761	-4 116 195
Övriga externa kostnader	5	-477 967	-514 810
Underhåll enligt plan	6	-1 138 926	-721 902
Personalkostnader och arvoden	7	-89 387	-111 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 701	-697 659
Övriga rörelsekostnader		0	-272 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 009 742</b>	<b>-6 434 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>565 785</b>	<b>986 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 539	8 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 645	-270 352
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 106</b>	<b>-262 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>327 679</b>	<b>724 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>327 679</b>	<b>724 283</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-08-31

2018-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	25 606 811	24 477 366
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	19 669	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 626 480</b>	<b>24 477 366</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

25 626 980

24 477 866

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	2 240
Övriga fordringar		2 392	2 487
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 599 599	2 522 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	229 715	203 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 831 706</b>	<b>2 731 278</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	13	0	1 500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	14	7 615	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 615</b>	<b>0</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 839 321

4 231 278

### SUMMA TILLGÅNGAR

28 466 301

28 709 144

## Balansräkning

Not  
1

2019-08-31

2018-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		990 801	990 801
Fond för yttre underhåll		3 612 243	3 999 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 603 044</b>	<b>4 989 970</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		4 314 212	3 203 003
Årets resultat		327 679	724 283
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 641 891</b>	<b>3 927 286</b>

#### **Summa eget kapital**

**9 244 935**

**8 917 256**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	9 386 469	13 440 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 386 469</b>	<b>13 440 955</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	8 044 082	4 381 697
Leverantörsskulder		318 635	338 873
Aktuella skatteskulder		9 012	22 469
Övriga skulder	18	541 159	601 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	922 009	1 006 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 834 897</b>	<b>6 350 933</b>

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**28 466 301**

**28 709 144**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 578 768 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter	6 790 908	6 790 908
Hyror	225 760	223 688
Hyresbortfall	-7 510	-9 240
Intäkter elavgifter och kabel-TV	526 557	364 800
Övriga intäkter	27 384	50 695
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 563 099</b>	<b>7 420 851</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	12 428	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 428</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 760	1 254
Löpande underhåll	496 654	362 338
Elavgifter	691 316	764 421
Uppvärmningsavgifter	1 270 769	1 311 626
Vatten och avlopp	393 728	386 416
Sophämtning	111 130	109 371
Övrig renhållning	0	7 260
Försäkringar	113 775	100 159
Kabel-TV/bredband	479 203	125 444
Fastighetsskötsel	816 803	807 933
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	221 433	214 163
Övriga kostnader	7 752	7 931
Kundbonus	-64 560	-82 122
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 542 763</b>	<b>4 116 194</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Revisionsarvoden	13 500	13 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	205 345	199 049
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	7 568	6 122
Övriga förvaltningskostnader	1 363	1 283
Konsultarvoden	0	23 322
Medlemsavgift HSB	45 000	44 918
Möteskostnader	31 760	38 511
Överlåtelseavgift	10 389	21 403
Pantförskrivningsavgift	4 125	10 389
Representation, avdragsgill	2 606	1 469
Kreditupplysning	945	3 510
Kontorsmaterial och trycksaker	80	0
Avtal vicevärdsuppdrag	155 287	151 335
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>477 968</b>	<b>514 811</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Underhåll enligt plan	1 138 926	721 902
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>1 138 926</b>	<b>721 902</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löner anställda	1 647	0
Arvode styrelse	57 750	70 750
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	11 000	14 500
Sociala avgifter	14 490	19 336
Övriga personalkostnader	3 000	5 479
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>89 387</b>	<b>111 565</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	48 979 752	45 162 408
Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
Försäljningar/utrangeringar	0	-358 977
Årets investeringar	1 890 147	4 176 321
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 492 699</b>	<b>49 602 552</b>
Ingående avskrivningar	-25 125 186	-24 514 173
Försäljningar/utrangeringar	0	86 646
Årets avskrivningar	-760 701	-697 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 885 887</b>	<b>-25 125 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 606 812</b>	<b>24 477 366</b>

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	139 000	73 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	85 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 049 000</b>	<b>72 158 000</b>

Fastighetsbeteckning: Morkullan 1, Stormfågeln 2

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	37 948	37 948
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 948</b>	<b>37 948</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-37 948	-37 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 948</b>	<b>-37 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 999 498
Årets investeringar	1 909 816	178 823
Omf investering fasadfogar till byggnader	-1 890 147	-4 178 321
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 669</b>	<b>0</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 715	201 069
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 715</b>	<b>203 602</b>

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	0	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankkonto SBAB-konto brf	7 615	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 615</b>	<b>0</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek	1,34	2021-03-30	1 047 909	1 073 945
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	1 316 500	1 348 500
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	1 951 546	1 995 154
Stadshypotek	1,35	2022-03-30	3 989 596	4 080 053
Stadshypotek	1,78	2020-01-30	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek	1,34	2021-03-30	4 575 000	4 675 000
			<b>17 430 551</b>	<b>17 822 652</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 642 438	-3 992 777
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-401 644	-388 920
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 386 469</b>	<b>13 440 955</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 606 576
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 422 331

### Not 16 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	26 977 000	26 977 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 977 000</b>	<b>26 977 000</b>

### Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 044 082	4 381 697
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 044 082</b>	<b>4 381 697</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	541 159	601 872
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>541 159</b>	<b>601 872</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	601 872	653 969
Uttag under året	-60 713	-52 097
<b>Utgående värde</b>	<b>541 159</b>	<b>601 872</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden och löner	70 250	84 750
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 748	19 008
Upplupna räntekostnader	22 219	23 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 935	272 605
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	591 733	600 870
Avtalsplacerade betalningar	9 125	4 909
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>922 010</b>	<b>1 006 022</b>

Nyköping 2019 - 12 - 09



Örjan Blomberg



Elsie Eriksson



Josephine Andersson Bergman



Rolf Sundblad



Johan Grönblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 12 - 11



Björn Thunberg  
Av föreningen vald revisor



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Morkullan i Nyköping, org.nr. 719000-2340

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Morkullan i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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:s Brf Morkullan i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 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.

Nyköping den 7/12 2019



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Björn Thunberg

Av föreningen vald revisor

