



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Morkullan i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2340 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköping kommun med adress Erikslundsvägen 1-11. e

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 1	1964-07-01	1964
Stormfågeln 2	1964-07-01	1964

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12131
141	p-platser	0
<b>Totalt 304 objekt</b>		<b>12131</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Örjan Blomberg	Ordförande	2022-02-24	
Rolf Sundblad	Ledamot	2023-02-15	
Carina Frøshaug	Ledamot	2022-02-24	
Josephine Andersson-Bergman	Ledamot	2023-02-15	
Johan Grönblad	HSB Ledamot	2022-02-24	
Louise Skansberg	Suppleant	2023-02-15	
Helena Kask	Suppleant	2023-02-15	
Martin Strömsten	Ledamot	2023-02-15	2023-11-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Örjan Blomberg, Carina Frøshaug, Louise Skansberg och Helena Kask.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Sundblad, Carina Frøshaug, Örjan Blomberg och Niklas Rehnström (extern firmatecknare) två i förening.

Revisorer har varit: Björn Thunberg med Björn Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Söderberg (sammankallande) och Alfred Elmeborg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte, renovering badrum
2000	Balkongrenovering
2009	Byte ventilationsfläktar, byte maskiner i tvättstugor, omläggning asfalt
2011	Renovering av parkeringsdäck
2012	Källarutrymmen har målats, byte källardörrar och entrépartier
2013	Reparation av branddörrar, förbättring av brandcellsindelningen i trapphusen, byte tak på carportar
2014	Passersystem, Postboxar
2015	Fönsterbyte
2016	Byte utomhusbelysning
2017	Byte av hissar, takfotsplåt storm säkrat
2018	Byte av belysning i allmänna utrymmen
2019	Byte av mjukfog på fasaden
2020	Målning entré och våningsplan, byte av låssystem, installation av säkerhetsdörrar, byte av avloppsledningar och ledningar för inkommande vatten
2022	Installation av 12 st laddstolpar för elbil
2023	Besiktning och åtgärd av skyddsrum
2023	Byte av fläktar i ventilationsanläggning

**Förvaltning**

*Föreningen har avtal med nedanstående företag:*

**Leverantör - Avtalstyp**

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning  
HSB Södermanland AB - Teknisk förvaltning  
Lennanders Fastighetsf - Fastighetsskötsel  
HSB Södermanland AB - Lokalvård  
Vattenfall - Fjärrvärme  
Vattenfall - Elavtal, nät  
HSB Solcellspark - Elavtal, el  
Nyköpings Kommun - Vatten och sophämtning  
Tele2 - TV/Bredband/Telefoni  
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar  
ALT Hissar - Service och underhåll av hissar

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.



**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:***(antaganden gjorda 2023)*

Årtal	Ändamål
2026	OVK Ventilation, takpannor
2027	Energideklaration, relining, avlopp, liggande stam
2028	Tvättstuga målning, tvättmaskiner och ev torktumlare

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	181	194	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 694	1 733	1 772	1 429
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	198	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	413	379	363	346	372
Årsavgifter, kr/kvm	583	572	567	555	555
Totala intäkter, kr/kvm	672	643	635	627	624
Nettoomsättning, tkr	7 863	7 757	7 706	7 532	7 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	703	1 039	865	-659	328
Soliditet, %	35	32	29	27	32

\*Från och med år 2021/2022 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021/2022 inte är jämförbart mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader, exklusive planerat underhåll, för drift per kvm total yta (boyta + lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	990 801	0	0	990 801
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 466 971	0	-63 500	1 403 471
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 457 772</b>	<b>0</b>	<b>-63 500</b>	<b>2 394 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 992 528	1 038 623	63 500	8 094 651
Årets resultat, kr	1 038 623	-1 038 623	702 641	702 641
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 031 151</b>	<b>0</b>	<b>766 141</b>	<b>8 797 292</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 488 923</b>	<b>0</b>	<b>702 641</b>	<b>11 191 564</b>

\* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 031 151
Årets resultat, kr	702 641
Reservation till underhållsfond, kr	-493 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	556 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 797 292</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 797 292</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 863 286	7 757 099
Övriga rörelseintäkter	3	286 531	44 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 149 817</b>	<b>7 801 777</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 015 015	-4 591 747
Övriga externa kostnader	5	-495 560	-467 132
Underhåll enligt plan	6	-556 500	-373 932
Personalkostnader och arvoden	7	-104 193	-92 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 190	-937 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 108 458</b>	<b>-6 462 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 041 359</b>	<b>1 339 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 027	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 745	-300 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 718</b>	<b>-300 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>702 641</b>	<b>1 038 623</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>702 641</b>	<b>1 038 623</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 129 217	28 066 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 129 217</b>	<b>28 066 407</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	831 200	831 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>831 200</b>	<b>831 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 960 417</b>	<b>28 897 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 427	0
Övriga fordringar		2 431	2 346
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 980 013	3 578 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	237 081	212 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 222 952</b>	<b>3 793 327</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	7 739	7 687
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 739</b>	<b>7 687</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 230 691</b>	<b>3 801 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 191 108</b>	<b>32 698 621</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		990 801	990 801
Fond för yttre underhåll		1 403 471	1 466 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 394 272</b>	<b>2 457 772</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 094 651	6 992 528
Årets resultat		702 641	1 038 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 797 292</b>	<b>8 031 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 191 564</b>	<b>10 488 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	14 723 184	17 333 096
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 723 184</b>	<b>17 333 096</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	4 542 000	3 212 838
Leverantörsskulder		262 691	275 679
Aktuella skatteskulder		24 233	25 314
Övriga skulder	17	457 286	458 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	990 150	904 679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 276 360</b>	<b>4 876 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 191 108</b>	<b>32 698 621</b>

## 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 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	7 087 636	6 960 300
Avgiftsbortfall	0	-20
Hyrer	309 246	309 996
Hysesbortfall	-18 316	-15 447
Intäkter konsumtionsavgift	458 987	478 784
Övriga intäkter	25 733	23 485
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 863 286</b>	<b>7 757 098</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	471
Ersättning från försäkringsbolag	24 708	0
Övriga ersättningar och intäkter	49 624	44 208
Erhållet elstöd	212 199	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>286 531</b>	<b>44 679</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 716	9 822
Löpande underhåll	733 013	345 637
Elavgifter	548 384	613 186
Uppvärmningsavgifter	1 316 613	1 327 795
Vatten och avlopp	468 662	466 348
Sophämtning	139 787	134 894
Försäkringar	165 101	162 475
Kabel-TV/bredband	526 380	496 565
Fastighetsskötsel	856 948	839 384
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	257 411	244 421
Övriga kostnader	0	662
Kundbonus	0	-49 443
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>5 015 015</b>	<b>4 591 746</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Revisionsarvoden	15 625	13 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	226 593	217 968
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Konsultarvoden	0	679
Medlemsavgift HSB	45 000	45 000
Möteskostnader	4 716	654
Överlåtelseavgift	13 492	7 140
Pantförskrivningsavgift	7 280	7 156
Kreditupplysning	2 059	1 485
Kontorsmaterial och trycksaker	8 427	7 931
Avtal vicevärdsuppdrag	164 449	158 444
Övriga externa kostnader	3 000	800
Inkassokostnader	4 117	6 125
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>495 558</b>	<b>467 132</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Underhåll enligt plan	556 500	373 932
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>556 500</b>	<b>373 932</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Arvode styrelse	66 750	57 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	21 943	16 711
Övriga personalkostnader	0	3 539
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>104 193</b>	<b>92 750</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

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

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	56 066 087	55 940 648
Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
Årets investeringar	0	125 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 688 887</b>	<b>56 688 887</b>
Ingående avskrivningar	-28 622 480	-27 685 290
Årets avskrivningar	-937 190	-937 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 559 670</b>	<b>-28 622 480</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 129 217</b>	<b>28 066 407</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	290 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>98 783 000</b>	<b>98 783 000</b>

Fastighetsbeteckning: Morkullan 1, Stormfågeln 2

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
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 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	831 200	831 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>831 200</b>	<b>831 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>831 200</b>	<b>831 200</b>

Andel HSB: 500 kr

Andel solcellspark, 3 900 andelar: 830 700 kr

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 081	212 483
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>237 081</b>	<b>212 483</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankkonto SBAB	7 739	7 687
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 739</b>	<b>7 687</b>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	1 188 500	1 220 500
Stadshypotek	4,09	2025-01-30	989 742	1 829 742
Stadshypotek	4,32	2025-03-30	942 346	971 096
Stadshypotek	1,41	2025-04-30	2 370 000	2 410 000
Stadshypotek	1,43	2024-01-30	4 150 000	4 250 000
Stadshypotek	1,20	2026-03-30	4 175 000	4 275 000
Stadshypotek	1,50	2026-12-30	1 860 000	1 900 000
Stadshypotek	2,81	2027-03-30	3 589 596	3 689 596
			<b>19 265 184</b>	<b>20 545 934</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 050 000	-2 735 838
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-492 000	-477 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 723 184</b>	<b>17 333 096</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	1 968 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 805 184

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	26 977 000	26 977 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 977 000</b>	<b>26 977 000</b>

**Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 542 000	3 212 838
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 542 000</b>	<b>3 212 838</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Medlemmars reparationsfond/inre fond	457 286	458 092
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>457 286</b>	<b>458 092</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	458 092	475 316
Uttag under året	-806	-17 224
<b>Utgående värde</b>	<b>457 286</b>	<b>458 092</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna arvoden och löner	78 500	72 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	20 158	16 711
Upplupna räntekostnader	40 122	33 348
Förutbetalda hyror och avgifter	640 518	636 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 603	143 447
Avtalsplacerade betalningar	6 248	2 122
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>990 149</b>	<b>904 679</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Morkullan med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har skrivits under digitalt.

Örjan Blomberg  
Ordförande

Josephine Andersson Bergman

Carina Frøshaug

Rolf Sundblad

Johan Grönblad  
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Björn Thunberg  
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 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 räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Morkullan i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 trygghande 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 provar 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thunberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Morkullan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖRJAN BLOMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-12-08 kl. 09:48:02



**CARINA FRØSHAUG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 18:14:59



**JOHAN GRÖNBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 16:53:22



**ROLF SUNDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 09:13:40



**JOSEPHINE ANDERSSON-  
BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-08 kl. 20:06:59



**BJÖRN THUNBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 18:40:07



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 09:16:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Morkullan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN THUNBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 18:42:46



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 09:16:31





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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