



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Morkullan i Nyköping

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 10e oktober 2017.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-24. På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Örjan Blomberg	Ordförande	Vald t o m 2024
Josephine Andersson Bergman	Ledamot	I tur att avgå
Carina Frøshaug	Ledamot	Vald t o m 2024
Rolf Sundblad	Ledamot	I tur att avgå
Martin Strömsten	Ledamot	Vald t o m 2024
Johan Grönblad	Ledamot	Utsedd av HSB Södermanlands län
Daniel Back	Suppleant	I tur att avgå
Helena Kask	Suppleant	I tur att avgå

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

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

**Fullmäktigeledamot**

Föreningen har utsett Örjan Blomberg och Carina Fröshaug som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma.

**Valberedning**

Valberedningen har varit sammankallande, Tommy Söderberg (Ordf), Alfred Elmberg (Ledamot)

**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 12 131 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:

Installation av 12 st laddstolpar för elbil	2022
Byte av avloppsledningar och ledningar för inkommande vatten	2020
Installation av säkerhetsdörrar	2020
Byte av låssystem	2020
Målning entré och våningsplan	2020
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
Lennanders Fastighetsf	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	Elavtal, nät
Entelios AB	Elavtal, el
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-05-09 av styrelsen. Inga större brister noterades.

## Underhåll/investeringar

Föreningens underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och reviderades senast 2020-11-19. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Kommande större underhållsarbeten är målning av träpaneler på balkonger samt asfaltering av de nedre parkeringsplatserna. Skyddsrummen besiktigades i slutet på Juni och besiktningsanmärkningarna kommer att åtgärdas under hösten 2022.

## Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till ett gruppavtal med Tele2 för tv, bredband och telefoni.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 212 varav 159 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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	6 940	6 884	6 771	6 771	6 771
Årets resultat, tkr	1 039	865	-659	328	724
Balansomslutning, tkr	32 699	32 307	32 106	28 466	28 709
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	567	555	555	555
Driftskostnad, kr/kvm	379	363	346	372	337
Ränta, kr/kvm	25	24	22	22	22
Lån, kr/kvm	1 694	1 733	1 772	1 429	1 461
Fond för yttre underhåll, tkr	1 467	1 431	1 644	3 612	3 999
Soliditet (%)	32	29	27	32	31

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.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2021-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 572 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har tagit beslut om att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2022-10-01.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	990 801	1 430 903	6 163 720	864 876	<b>9 450 300</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			864 876	-864 876	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		410 000	-410 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-373 932	373 932		<b>0</b>
Årets resultat				1 038 623	<b>1 038 623</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>990 801</b>	<b>1 466 971</b>	<b>6 992 528</b>	<b>1 038 623</b>	<b>10 488 923</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 992 528
Årets resultat	<u>1 038 623</u>
	<b>8 031 151</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Till balanserat resultat överförs	<u>8 031 151</u>
	<b>8 031 151</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 757 099	7 706 041
Övriga rörelseintäkter	3	44 678	2 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 801 777</b>	<b>7 708 255</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 591 747	-4 397 615
Övriga externa kostnader	5	-467 132	-518 280
Underhåll enligt plan	6	-373 932	-622 796
Personalkostnader och arvoden	7	-92 750	-95 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 190	-924 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 462 751</b>	<b>-6 558 607</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 339 026</b>	<b>1 149 648</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	3 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 447	-287 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 403</b>	<b>-284 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 038 623</b>	<b>864 876</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 038 623</b>	<b>864 876</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 066 407	28 878 158
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 066 407</b>	<b>28 878 158</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>28 897 607</b>	<b>29 709 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 754
Övriga fordringar		2 346	2 346
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 578 498	2 335 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	212 483	249 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 793 327</b>	<b>2 590 354</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	7 687	7 664
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 687</b>	<b>7 664</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 801 014</b>	<b>2 598 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 698 621</b>	<b>32 307 376</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</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		1 466 971	1 430 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 457 772</b>	<b>2 421 704</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 992 528	6 163 720
Årets resultat		1 038 623	864 876
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 031 151</b>	<b>7 028 596</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 488 923</b>	<b>9 450 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 333 096	14 956 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 333 096</b>	<b>14 956 338</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 212 838	6 066 596
Leverantörsskulder		275 679	474 869
Aktuella skatteskulder		25 314	21 346
Övriga skulder	16	458 092	475 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	904 679	862 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 876 602</b>	<b>7 900 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 698 621</b>	<b>32 307 376</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 42 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**

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter	6 960 300	6 903 836
Avgiftsbortfall	-20	0
Hyrer	309 996	305 288
Hysesbortfall	-15 447	-12 817
Intäkter elavgifter och kabel-TV	478 784	480 970
Övriga intäkter	23 485	28 763
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 757 098</b>	<b>7 706 040</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	471	95
Ersättning från försäkringsbolag	28 591	0
Övriga ersättningar och intäkter	15 616	2 119
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 678</b>	<b>2 214</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 822	1 465
Löpande underhåll	345 637	365 458
Elavgifter	613 186	592 882
Uppvärmningsavgifter	1 327 795	1 277 753
Vatten och avlopp	466 348	421 288
Sophämtning	134 894	117 230
Försäkringar	162 475	163 643
Kabel-TV/bredband	496 565	492 128
Fastighetsskötsel	839 384	799 401
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	244 421	234 471
Övriga kostnader	662	7 788
Kundbonus	-49 443	-75 892
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 591 746</b>	<b>4 397 615</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
Revisionsarvoden	13 750	14 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	217 968	216 552
Övriga förvaltningskostnader	0	1 025
Konsultarvoden	679	19 827
Medlemsavgift HSB	45 000	45 006
Möteskostnader	654	6 506
Överlåtelseavgift	7 140	31 829
Pantförskrivningsavgift	7 156	13 674
Kreditupplysning	1 485	5 669
Kontorsmaterial och trycksaker	7 931	0
Datakommunikation	0	3 342
Avtal vicevärdsuppdrag	158 444	159 901
Övriga externa kostnader	800	0
Inkassokostnader	6 125	699
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>467 132</b>	<b>518 280</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
Underhåll enligt plan	373 932	622 796
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>373 932</b>	<b>622 796</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
Arvode styrelse	57 000	59 250
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	16 711	17 230
Övriga personalkostnader	3 539	3 290
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>92 750</b>	<b>95 270</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>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	55 940 648	54 693 431
Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
Årets investeringar	125 439	1 247 217
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 688 887</b>	<b>56 563 448</b>
Ingående avskrivningar	-27 685 290	-26 760 644
Årets avskrivningar	-937 190	-924 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 622 480</b>	<b>-27 685 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 066 407</b>	<b>28 878 158</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	290 000	139 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 400 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	110 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>98 783 000</b>	<b>81 049 000</b>

Fastighetsbeteckning: Morkullan 1, Stormfågeln 2

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</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**

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB	831 200	500
Inköp	0	830 700
<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**

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 483	249 318
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>212 483</b>	<b>249 318</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankkonto SBAB-konto brf	7 687	7 664
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 687</b>	<b>7 664</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Lånebelopp 2022-08-31</b>	<b>Lånebelopp 2021-08-31</b>
Stadshypotek	0,90	2023-03-30	971 096	996 096
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	1 220 500	1 252 500
Stadshypotek	1,39	2023-01-30	1 829 742	1 869 742
Stadshypotek	2,81	2027-03-30	3 689 596	3 789 596
Stadshypotek	1,43	2024-01-30	4 250 000	4 350 000
Stadshypotek	1,20	2026-03-30	4 275 000	4 375 000
Stadshypotek	1,41	2025-04-30	2 410 000	2 450 000
Stadshypotek	1,50	2026-12-30	1 900 000	1 940 000
			<b>20 545 934</b>	<b>21 022 934</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 735 838	-5 589 596
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-477 000	-477 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>17 333 096</b>	<b>14 956 338</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	1 908 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	-18 160 934

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Uttaga fastighetsinteckningar	26 977 000	26 977 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 977 000</b>	<b>26 977 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 212 838	6 066 596
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 212 838</b>	<b>6 066 596</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	458 092	475 316
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>458 092</b>	<b>475 316</b>

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

Belopp vid årets ingång	475 316	498 366
Uttag under året	-17 224	-23 050
<b>Utgående värde</b>	<b>458 092</b>	<b>475 316</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden och löner	72 500	74 750
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	16 711	17 230
Upplupna räntekostnader	33 348	24 282
Förutbetalda hyror och avgifter	636 551	626 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 447	115 447
Avtalsplacerade betalningar	2 122	4 756
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>904 679</b>	<b>862 611</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Nyköping med räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31 har skrivits under digitalt.

Nyköping

Örjan Blomberg  
Ordförande

Josephine Andersson Bergman

Carina Fröshaug

Rolf Sundblad

Martin Strömberg

Johan Grönblad  
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Björn Thunberg  
Av föreningen vald revisor

Frida Jansson  
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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 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

Digitalt signerad av

Frida Jansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thunberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-12-19 kl. 12:18:19



**CARINA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-20 kl. 20:33:14



**JOHAN GRÖNBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-20 kl. 09:17:36



**MARTIN STRÖMSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-19 kl. 19:53:38



**ROLF SUNDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-29 kl. 10:49:14



**JOSEPHINE ANDERSSON-  
BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-28 kl. 12:29:30



**BJÖRN THUNBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-08 kl. 10:58:11



**FRIDA JANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-09 kl. 09:51:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-12-30 kl. 08:03:00



**FRIDA JANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-09 kl. 09:51:11





## 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.