



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 20230901 - - 2024-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 131
1	Lokal bostadsrätt	70
141	p-platser	0
Totalt 305 objekt		12 201

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 36 st 2 rok, 56 st 3 rok, 36 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Örjan Blomberg	Ordförande
Tony Petersson	Ledamot
Helena Kask	Ledamot
Carina Frøshaug	Ledamot
Louise Skansberg	Ledamot
Rolf Sundblad	Ledamot
Nikoleta Kounis	Ledamot
Josephine Andersson-Bergman	Ledamot
Johan Grönblad	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 41 st varav 32 röstberättigade medlemmar. 2:a beslut togs om antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-06-18.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med HSB jurist påbörjat arbetet med att göra om bostadrättslokalen till bostadsrätt i enlighet med användning.

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 åren:*(antaganden gjorda 2024)*

Årtal	Ändamål
2027	OVK Ventilation, Energideklaration
2027	Relining avlopp liggande stam
2027	Byte av yttertak, (kan komma senareläggas)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	*2022/2023	*2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	172	181	194	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 539	1 588	1 694	1 733	1 772
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 539	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	192	198	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	647	583	572	567	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	677	672	643	635	627
Nettoomsättning, tkr	8 241	7 863	7 757	7 706	7 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 157	703	1 039	865	-659
Soliditet, %	38	35	32	29	27

* Nyckeltal för Skuldsättning bostadsrättsyta 2019/2020 - 2022/2023 samt Årsavgifter/totala intäkter, % var ej obligatoriskt i tidigare regelverk vilka därför har belopp 0, då de ej räknats fram. Räntekänslighet % Energikostnad, kr/kvm har ej räknats fram åren 2019/2020 samt 2020/2021. Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2023/2024 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	990 801	0	0	990 801
Underhållsfond, kr	1 403 471	0	535 500	1 938 971
S:a bundet eget kapital, kr	2 394 272	0	535 500	2 929 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 094 651	702 641	-535 500	8 261 792
Årets resultat, kr	702 641	-702 641	1 157 315	1 157 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 797 292	0	621 815	9 419 107
S:a eget kapital, kr	11 191 564	0	1 157 315	12 348 879

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 549 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 500 kr.

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	8 797 292
Årets resultat, kr	1 157 315
Reservation till underhållsfond, kr	-549 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 419 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 419 107
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 240 962	7 863 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 092	286 531
Summa Rörelseintäkter		8 273 054	8 149 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 606 497	-5 962 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 486	-99 801
Personalkostnader	Not 6	-113 735	-108 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-926 383	-937 190
Summa Rörelsekostnader		-6 777 100	-7 108 457
Rörelseresultat		1 495 953	1 041 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 091	10 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 729	-348 745
Summa Finansiella poster		-338 638	-338 718
Resultat efter finansiella poster		1 157 315	702 641
Resultat före skatt		1 157 315	702 641
Årets resultat		1 157 315	702 641

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 202 833	27 129 217
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 202 833	27 129 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	831 200	831 200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		831 200	831 200
Summa Anläggningstillgångar		27 034 033	27 960 417

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 038	3 427
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 513 186	2 982 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		298 197	237 081
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 825 421	3 222 952
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	7 942	7 739
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 942	7 739
Summa Omsättningstillgångar		5 833 363	4 230 691
Summa Tillgångar		32 867 396	32 191 107



BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	990 801	990 801
Fond för yttre underhåll	1 938 971	1 403 471
Summa Bundet eget kapital	2 929 772	2 394 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 261 792	8 094 651
Årets resultat	1 157 315	702 641
Summa Fritt eget kapital	9 419 107	8 797 292

Summa Eget kapital	12 348 880	11 191 564
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 094 596	14 723 184
Summa Långfristiga skulder		13 094 596	14 723 184

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 678 588	4 542 000
Leverantörsskulder		367 147	262 691
Skatteskulder		15 610	24 233
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	431 144	463 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	931 432	983 901
Summa Kortfristiga skulder		7 423 921	6 276 359

Summa Skulder		20 518 517	20 999 543
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 867 396	32 191 107
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 495 953	1 041 359
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	926 383	937 190
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	926 383	937 190
Erhållen ränta	84 091	10 027
Erlagd ränta	-423 976	-341 971
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 082 451	1 646 605
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-71 836	-28 110
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 221	63 821
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-59 615	35 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 022 836	1 682 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-492 000	-1 280 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-492 000	-1 280 750
Årets kassaflöde	1 530 836	401 566
Likvida medel vid årets början	3 987 752	3 586 185
Likvida medel vid årets slut	5 518 588	3 987 752

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11579 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 403 424	7 067 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	282 478	266 987
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	192 000	192 000
	Årsavgifter lokaler	19 980	19 980
	Hyror lokaler	11 412	11 412
	Hyror garage och parkeringsplatser	299 460	296 430
	Hyror förbrukningsbaserad	13 297	0
	Hyror övrigt	3 639	1 403
	Övriga primära intäkter	34 662	25 733
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 260 352	7 881 601
	Hyresbortfall	-19 391	-18 316
	<i>Summa</i>	-19 391	-18 316
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 240 962	7 863 285

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 708
	Övriga sekundära intäkter	32 092	261 823
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 092	286 531

20230831 Elstöd ingår med 212 199 kr.

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-840 052	-798 863
	Snö och halk-bekämpning	-105 895	-60 801
	Reparationer	-421 333	-549 192
	Planerat underhåll	-13 500	-556 500
	Försäkringsskador	-18 042	-183 821
	EI	-530 683	-548 384
	Uppvärmning	-1 511 671	-1 316 613
	Vatten	-619 343	-468 662
	Sophämtning	-131 252	-139 787
	Fastighetsförsäkring	-185 004	-165 101
	Kabel-TV och bredband	-548 318	-526 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 000	-257 411
	Förvaltningsavtalskostnader	-413 914	-391 043
	Övriga driftkostnader	-4 490	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 606 497	-5 962 557

Planerat periodiskt underhåll ingår i noten för Drift.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-49 569	-33 317
	Extern revision	-16 500	-15 625
	Konsultkostnader	-6 125	0
	Medlemsavgifter	-45 000	-45 000
	Föreningsverksamhet	-10 892	-2 059
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-3 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 486	-99 801
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 469	-66 750
	Revisionsarvode	-2 865	-2 500
	Övriga arvoden	-13 131	-13 000
	Sociala avgifter	-23 270	-21 943
	Övriga personalkostnader	0	-4 716
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 735	-108 909
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 066 088	56 066 088
	Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 688 888	56 688 888
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 559 671	-28 622 481
	Årets avskrivningar	-926 383	-937 190
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 486 054	-29 559 671
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 202 833	27 129 217
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	98 783 000	98 783 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 977 000	26 977 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 977 000	26 977 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 948	37 948
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 948	37 948
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 948	-37 948
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 948	-37 948
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde Solcellsandelar HSB	830 700	830 700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	831 200	831 200
	Andel HSB: 500 kr, Andel solcellspark, 3 900 andelar: 830 700 kr		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 510 646	2 980 013
	Övriga fordringar	2 540	2 431
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 513 186	2 982 444
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Räntebärande konto HSB	3 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	1 000 000
Not 12	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SBAB	7 942	7 739
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 942	7 739

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,32%	2025-03-30	902 346	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-03-30	3 489 596	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2025-04-30	1 156 500	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	1 820 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	4 075 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2025-04-30	2 330 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,87%	2028-01-30	4 050 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,09%	2025-01-30	949 742	40 000
			18 773 184	492 000
Långfristig del			13 094 596	
Nästa års amortering av långfristig skuld			340 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 338 588	
Kortfristig del			5 678 588	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			492 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 968 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,44%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,32%	2025-03-30	902 346	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-03-30	3 489 596	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,42%	2025-04-30	1 156 500	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	1 820 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	4 075 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2025-04-30	2 330 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,87%	2028-01-30	4 050 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,09%	2025-01-30	949 742	40 000
			18 773 184	492 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			340 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 338 588	
Kortfristig del			5 678 588	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	430 521	457 286
Övriga kortfristiga skulder	623	6 248
<i>Summa Övriga skulder</i>	431 144	463 534

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	654 100	640 518
Upplupna räntekostnader	38 875	40 122
Övriga upplupna kostnader	238 457	303 261
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	931 432	983 901

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Nyköping, org.nr. 719000-2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Morkullan i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thunberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-12-01 kl. 18:58:01



CARINA FRØSHAUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 23:16:31



HELENA KASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 18:41:08



JOHAN GRÖNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 19:29:53



LOUISE SKANSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-07 kl. 17:22:12



NIKOLETA KOUNIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-01 kl. 19:14:53



ROLF SUNDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 09:03:06



TONY PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 23:15:57



**JOSEPHINE ANDERSSON-
BERGMAN**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 11:22:12



BJÖRN THUNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 18:38:56



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 06:10:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-12-11 kl. 18:42:53



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 06:10:51



HSB – där möjligheterna bor

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.