



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF MORKULLAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Södertälje, 715600-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morkullan 3, som bebyggdes 1964. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte.

Bostäder och lokaler

Samtliga 225 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 16 845 kvm. På föreningens fastighet finns 73 garageplatser och 5 MC-platser inomhus samt 144 parkeringsplatser utomhus för medlemmar att hyra. Laddstolpar finns att tillgå på 20 av dessa parkeringsplatser. I den mån det finns vakanta platser hyrs dessa ut till besökare. Föreningen har 40 förråd.

Styrelse

Lena Kallio	Ordförande
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot, vice ordförande
Kurt Ädelroth	Ledamot, sekreterare
Marianne Lidberg	Ledamot
Jerko Milosevic	Ledamot
Johan Anderson	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Camilla Lundh, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Branimir Kuruzovic (sammankallande), Ann-Kristin Larsson och Rebekka Rietz. .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman beslutades att införa nya stadgar. Ärendet behandlades en andra gång på en extra föreningsstämma 2023-10-10.

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 4 % från och med 2024-01-01.

Ett flertal mindre underhållsåtgärder har gjorts under året. Åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen under 2022 har fortsatt 2023 och arbetet är avslutat. I de gemensamma tvättstugorna har armaturer bytts ut, ny grovtvättmaskin, tvättmaskin och torktumlare har installerats. I samband med en större försäkringsskada avseende balkonger har en fasadsida på hus Karlslundsgatan 20 tvättats.

Ett lån på drygt 8 Mkr har lagts om till en ränta som är ca tredubblad jämfört med tidigare ränteperiod. I början av 2024 omsattes ytterligare ett lån på drygt 8 Mkr. Den här gången ökade räntan med knappt en procentenhet. Övriga tre lånedelar ska konverteras till ny ränta i slutet av 2024. För närvarande placeras överlikviditet om 3 Mkr hos HSB Södertälje till ränta på 3-4 %. Placeringarna bidrar till att förbättra föreningens räntenetto.

HSB Normalstadgar 2023 har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-30.

Medlemsinformation

Under året har 15 överlåtelse skett.

Föreningen hade 293 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 18 medlemmar och avgått 15 medlemmar.

Framtida underhåll av fastigheten

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Fastighetsbesiktning gjordes 2023-08-31 som underlag till uppdatering av underhållsplanen. Behov av mindre åtgärder inomhus noterades.

Större åtgärder behöver göras utomhus såsom reovering av lekplatser, omläggning av gångvägar och ommålning/utbyte av lyktstolpar. Styrelsens fokus för 2024 är dock en stor investering i nya yttertak (plåttak) på husen på Karlslundsgatan 16 och 18. Taken har besiktats och bygglov beviljats. Startbesked erhöles 2024-02-05. Efter åtgärden har föreningens samtliga hus nya tak.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 495 555	12 957 874	17 353 070	2 294 262
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		841 000	-841 000	
lanspråktagande av yttre fond		-411 141	411 141	
Balanseras i ny räkning			2 294 262	-2 294 262
Årets resultat				1 864 398
Vid årets utgång	1 495 555	13 387 733	19 217 473	1 864 398

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	13 680 769	12 918 739	12 845 669	12 797 351	12 553 371
Årets resultat	1 864 398	2 294 262	2 616 498	2 904 274	2 768 919
Kassaflöde	2 633 081	-5 110 561	-6 116 250	2 999 784	2 857 632
Soliditet %	48	46	42	39	37
Likviditet %	325	510	593	817	704
Snittränta lån den 31/12 %	2,9	2,2	1	1,2	1,2
Räntekänslighet %	3	3,1	3,5	3,5	3,6
Årsavgift i kr/ kvm	725	711	711	711	697
Skuldsättning i kr/ kvm	2 145	2 185	2 454	2 490	2 526
Sparande i kr/ kvm	250	296	264	302	296
Energikostnad i kr/ kvm	192	168			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	19 217 473
Årets resultat	1 864 398
Reservation till underhållsfond	-395 000
lanspråktagande av underhållsfond	588 800
Summa	21 275 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	21 275 671
--------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 947 524	12 683 316
Övriga rörelseintäkter	3	733 245	235 423
Summa rörelseintäkter		<u>13 680 769</u>	<u>12 918 739</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 748 519	-6 587 558
Övriga externa kostnader	5	-682 073	-655 157
Underhåll enligt plan	6	-588 800	-411 141
Arvoden och övriga personalkostnader	7	-314 575	-327 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 756 953	-1 653 528
Övriga rörelsekostnader	8	-	-625 797
Rörelseresultat		<u>2 589 849</u>	<u>2 658 547</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 342	47 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-810 793</u>	<u>-411 320</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 864 398</u>	<u>2 294 262</u>
Årets resultat		<u>1 864 398</u>	<u>2 294 262</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	64 551 335	66 293 562
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	14 726
		<u>64 551 335</u>	<u>66 308 288</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 551 835</u>	<u>66 308 788</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		136 556	19 555
Övriga fordringar		63 566	26 610
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 448 003	6 816 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	380 495	377 259
		<u>7 028 620</u>	<u>7 240 043</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	-
		<u>3 000 000</u>	<u>-</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	10 131	8 434
Summa omsättningstillgångar		<u>10 038 751</u>	<u>7 248 477</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 590 586</u>	<u>73 557 265</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 495 555	1 495 555
Fond för yttre underhåll		13 387 733	12 957 874
		<u>14 883 288</u>	<u>14 453 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 217 473	17 353 070
Årets resultat		1 864 398	2 294 262
		<u>21 081 871</u>	<u>19 647 332</u>
Summa eget kapital		<u>35 965 159</u>	<u>34 100 761</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	-	27 345 809
		-	<u>27 345 809</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	36 140 764	9 454 955
Leverantörsskulder		693 184	484 924
Skatteskulder		26 091	17 802
Övriga kortfristiga skulder	15	25 090	456 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 740 298	1 696 381
		<u>38 625 427</u>	<u>12 110 695</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 590 586</u>	<u>73 557 265</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 864 398	2 294 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 756 953	2 279 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 621 351	4 573 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-157 193	-22 393
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-171 077	-772 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 293 081	3 778 345
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-4 344 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-4 344 905
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-660 000	-4 544 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-660 000	-4 544 000
Årets kassaflöde		2 633 081	-5 110 560
Likvida medel vid årets början		6 825 053	11 935 614
Likvida medel vid årets slut		9 458 134	6 825 054

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertälje samt bankmedel.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Inventarier skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	12 208 104	11 968 734
Hyror	633 698	633 568
El-avgifter	6 524	-
Övriga intäkter	99 198	81 014
Summa	12 947 524	12 683 316

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkt för plats för mobilantenn	127 061	114 498
Ersättning från försäkringsbolag	501 184	-
Återföring av reserv för gamla hyres- & avgiftsfordringar	-	49 362
Återbäring från HSB Södertälje	-	58 909
Elstöd	101 750	-
Övrigt	3 250	12 654
Summa	733 245	235 423

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	606 961	324 242
Fastighetsskötsel	1 723 756	1 518 829
Försäkringar	209 000	195 188
TV/Bredband	624 232	624 615
Kommunal fastighetsavgift	403 435	387 685
Löpande underhåll	459 552	417 548
Försäkringsskada	650 272	207 546
Sophantering	424 516	390 972
Uppvärmning	2 031 444	1 965 776
Vatten och avlopp	596 734	535 435
Övriga driftskostnader	18 617	19 722
Summa	7 748 519	6 587 558

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	400 138	393 304
Föreningsverksamhet, Styrelsemöten	22 032	24 649
Konsultarvoden	23 938	-
Kreditupplysningar	4 219	-
Kontorsmaterial och trycksaker	13 249	7 970
Medlemsavgift HSB	72 500	72 500
Pantförskrivningsavgifter	7 138	14 475
Revisionsarvoden	23 800	26 625
Telefoni	29 450	25 134
Underhållsplan	43 344	42 765
Överlåtelseavgifter	15 435	18 043
Övrigt	26 830	29 692
Summa	682 073	655 157

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation	286 766	300 201
Tvättstugor	101 353	110 940
Belysning	61 500	-
Fasader	90 525	-
Stampolning	5 938	-
Markytor	42 718	-
Summa	588 800	411 141

Not 7 Arvoden och övriga personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	104 500	87 000
Arvode, föreningsvald revisor	8 000	8 000
Arvode, vicevärd	100 800	107 800
Extra arvode förtroendevalda	37 375	70 625
Sociala avgifter	41 400	35 576
Övriga personalkostnader	22 500	18 010
Summa	314 575	327 011

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid utrangering av fönster	-	625 797
Summa	-	625 797

Not 9 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	92 876 192	79 817 862
Ingående anskaffningsvärden mark	797 840	797 840
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	632 564	463 344
Årets investering byggnader		14 175 076
Årets investering markanläggningar		169 220
Årets avyttringar och utrangeringar		-1 116 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 306 596	94 306 596
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 013 034	-26 865 181
Årets avskrivningar	-1 742 227	-1 638 802
Årets avyttringar och utrangeringar		490 949
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 755 261	-28 013 034
Redovisat värde vid årets slut	64 551 335	66 293 562
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 555 000	1 555 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 036 000	3 036 000
Summa	248 591 000	248 591 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	277 100	277 100
Utgående anskaffningsvärde	277 100	277 100
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-262 374	-247 648
Årets avskrivning enligt plan	-14 726	-14 726
Utgående avskrivning enligt plan	-277 100	-262 374
Utgående redovisat värde	-	14 726

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående värde	-	9 999 391
Årets investering	-	-
Färdigställt under året	-	-9 999 391
Utgående redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	70 808	-
Övriga förutbetalda kostnader	309 687	377 259
Summa	380 495	377 259

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	10 131	8 434
Summa	10 131	8 434

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	0,48	Löst	-	28 000
Danske Bank	1,30	Löst	-	30 000
Danske Bank	4,21	2024-12-30	8 575 000	8 794 955
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	10 845 543	10 995 543
Danske Bank	3,28	2024-01-31	8 492 221	8 612 266
Danske Bank	3,72	2024-12-30	8 228 000	8 340 000
Summa			36 140 764	36 800 764

Nästa års amortering beräknas uppgå till: 602 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) 35 538 764

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Amortering inom fem år beräknas uppgå till 3 010 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 33 130 764

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	67 900 000	67 900 000
Summa	67 900 000	67 900 000

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	960	755
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	5 170	443 317
Personalens källskatt	3 102	2 442
Redovisningskonto för moms	15 858	10 119
Summa	25 090	456 633

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 116 123	1 072 113
Upplupna räntekostnader	5 252	1 961
Övriga upplupna kostnader	618 923	622 307
Summa	1 740 298	1 696 381

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Lena Kallio

.....
Lise-Lotte Isaksson

.....
Kurt Ädelroth

.....
Marianne Lidberg

.....
Jerko Milosevic

.....
Johan Anderson

.....
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Camilla Lundh
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Södertälje, org.nr. 715600-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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 Brf Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Lundh
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje