



ÅRSREDOVISNING 2024

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

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 3	1962-05-30	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
225	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 845
38	förråd (hyresrätt)	147
73	garageplatser per personbil (hyresrätt)	1 095
143	parkeringsplatser (hyresrätt)	0
1	lokal (föreningslokal)	90
Totalt 480 objekt		18 177

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 2 rok, 76 st 3 rok, 76 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Kallio	Ordförande	2018-05-22	
Kurt Ädelroth	Ledamot	2018-05-22	2024-06-27
Marianne Lidberg	Ledamot	2015-06-03	
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot	2020-06-18	
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2009-06-04	
Jerko Milosevic	Ledamot	2022-10-31	
Camilla Lundh	Ledamot	2024-06-27	
Johan Andersson	Ledamot	2022-10-31	2024-07-03
Albert Klour	Ledamot	2024-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lena Kallio, Marianne Lidberg, Jerko Milosevic och Camilla Lundh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Kallio, Marianne Lidberg, Lise-Lotte Isaksson och Camilla Lundh.

Revisorer har varit Kurt Ädelroth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Ann-Kristin Larsson (sammankallande), Britt Bryskhe samt Caroline Thellbro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. Ingen justering av årsavgiften är planerad för 2025.

Hyran för förråd höjdes 2025-01-01. Hyran för garage- och parkeringsplatser höjs 2025-04-01.

Föreningens lån har omsatts till nya lånevillkor i december 2024 och januari 2025. Föreningen tillämpar en lånestrategi med bundna räntor och spridning av löptider i syfte att minska ränterisken. Räntekostnaderna blir något lägre 2025 jämfört med 2024. Detaljer om räntesatser och löptider finns i not 12.

Under 2024 har de två återstående yttertaken lagts om. Investeringsutgiften är 3,4 Mkr. Investeringen har finansierats med egna medel.

Föreningen har god likviditet med en kassa på ca 9 Mkr. Styrelsen bedömer att man kan finansiera det planerade underhållet av fastigheten under de närmaste åren med egna medel.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för

styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren.

En fastighetsbesiktning utfördes 2024-10-03. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktaget medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Omläggning av 2 av 3 yttertak.
2022	Byte av samtliga fönster.
2022	Installation av 10 laddstolpar med 20 uttag för bilar.
2022	Obligatorisk ventilationskontroll.
2020	Omläggning av 1 av 3 yttertak.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av termostatventiler på samtliga radiatorer.
2025	Installation av ny porttelefon i samtliga entréer.
2025	Installation av elektronisk informationstavla i samtliga entréer.
2026	Iordningställande av miljörum för avfallshantering.
2028	Asfaltering av gångar och parkeringsytor.

Föreningens 60-årsjubileum

Den 24 augusti 2024 firade HSB Brf Morkullan i Södertälje 60 år med att bjuda in medlemmarna till fest. Uppslutningen var stor. 140 festsugna medlemmar började firandet med tipspromenad som avslutades med ett glas bubbel. Sedan blev det mingel innan det bjöds på mat i ett stort partytält som var uppställt på parkeringen. Under kvällen sjöng och spelade Carlings. Det var en uppskattad tillställning. Många har kommit och tackat och uttryckt önskemål om att en fest kan få bli en årlig tradition hos Morkullan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 293 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 290.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	232	274	244	280
Skuldsättning, kr/kvm	1 955	1 988	2 025	2 275	2 308
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 110	2 145	2 185	2 454	2 490
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	178	155	163	150
Årsavgifter, kr/kvm	754	725	711	711	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	753	753	711	707	704
Nettoomsättning, tkr	13 545	12 948	12 683	12 665	12 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 906	1 864	2 294	2 616	2 904
Soliditet, %	50	48	46	42	39

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

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 495 555	0	0	1 495 555
Underhållsfond, kr	13 387 733	-193 800	-483 811	12 710 122
S:a bundet eget kapital, kr	14 883 288	-193 800	-483 811	14 205 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 217 473	2 058 198	483 811	21 759 482
Årets resultat, kr	1 864 398	-1 864 398	1 905 958	1 905 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 081 871	193 800	2 389 769	23 665 440
S:a eget kapital, kr	35 965 159	0	1 905 958	37 871 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 172 611 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	21 275 671
Årets resultat, kr	1 905 958
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	583 811
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	23 665 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 665 440
-----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 544 792	12 947 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 998	733 245
Summa Rörelseintäkter		13 678 790	13 680 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 331 287	-8 778 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 660	-218 825
Personalkostnader	Not 6	-349 390	-336 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 716 593	-1 756 953
Övriga rörelsekostnader		-30	0
Summa Rörelsekostnader		-10 746 960	-11 090 920
Rörelseresultat		2 931 830	2 589 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 342	85 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 214	-810 793
Summa Finansiella poster		-1 025 872	-725 451
Resultat efter finansiella poster		1 905 958	1 864 398
Resultat före skatt		1 905 958	1 864 398
Årets resultat		1 905 958	1 864 398



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	66 249 79564 551 335
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		66 249 79564 551 335
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		66 250 29564 551 835

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		133 534136 556
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	7 226 4376 511 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	361 469380 495
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 721 4407 028 620
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 0003 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 0003 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	8 24110 131
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 24110 131
Summa Omsättningstillgångar		9 729 68010 038 751
Summa Tillgångar		75 979 97674 590 586

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 495 555	1 495 555
Fond för yttre underhåll	12 710 122	13 387 733
Summa Bundet eget kapital	14 205 677	14 883 288
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	21 759 482	19 217 473
Årets resultat	1 905 958	1 864 398
Summa Fritt eget kapital	23 665 441	21 081 871
Summa Eget kapital	37 871 118	35 965 159

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1218 298 543	35 538 764
Summa Långfristiga skulder	18 298 543	35 538 764
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 240 221	602 000
Leverantörsskulder	780 797	693 184
Skatteskulder	35 316	26 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 1328 809	29 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 725 172	1 735 510
Summa Kortfristiga skulder	19 810 315	3 086 663
Summa Skulder	38 108 858	38 625 427
Summa Eget kapital och skulder	75 979 976	74 590 586



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 931 830	2 589 849
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 716 593	1 756 953
Övriga justeringar	30	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 716 623	1 756 953
Erhållen ränta	133 928	14 534
Erlagd ränta	-1 114 466	-807 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 667 915	3 553 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 682	-86 385
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	90 684	-174 368
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	103 365	-260 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 771 281	3 293 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 415 083	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 415 083	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-602 000	-660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-602 000	-660 000
Årets kassaflöde	-245 802	2 633 081
Likvida medel vid årets början	9 458 134	6 825 053
Likvida medel vid årets slut	9 212 331	9 458 134



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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).

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: 10 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 0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 696 144	12 208 104
	Hyror garage och parkeringsplatser	618 000	616 850
	Avgift för laddning av personbil	108 370	6 524
	Hyror övrigt	30 292	34 498
	Övriga intäkter	94 936	99 198
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 547 742	12 965 174
	Hyresbortfall	-2 950	-17 650
	<i>Summa</i>	-2 950	-17 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 544 792	12 947 524
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	501 184
	Övriga intäkter	133 998	232 061
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	133 998	733 245
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-1 632 469	-1 474 656
	Snö- och halkbekämpning	-210 013	-249 100
	Reparationer	-552 935	-459 552
	Planerat underhåll	-583 811	-588 800
	Försäkringsskador	-111 725	-650 272
	El	-479 796	-606 961
	Uppvärmning	-2 126 484	-2 031 444
	Vatten	-677 227	-596 734
	Sophämtning	-458 511	-424 516
	Fastighetsförsäkring	-229 411	-209 000
	Kabel-TV och bredband	-389 974	-624 232
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-412 660	-403 435
	Förvaltningsavtalskostnader	-457 608	-443 482
	Övriga driftkostnader	-8 664	-16 411
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 331 287	-8 778 595

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror	0	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 236	-2 205
	Administrationskostnader	-58 359	-66 533
	Extern revision	-27 125	-23 800
	Konsultkostnader	-54 525	-23 938
	Medlemsavgifter	-72 500	-72 500
	Föreningsverksamhet	-81 042	-4 279
	Övriga förvaltningskostnader	-38 873	-24 970
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-349 660	-218 825
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 000	-104 500
	Revisionsarvode	-10 000	-8 000
	Övriga arvoden	-144 550	-160 675
	Sociala avgifter	-45 911	-41 400
	Övriga personalkostnader	-17 929	-21 972
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-349 390	-336 547

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 876 192	92 876 192
	Ingående anskaffningsvärde mark	797 840	797 840
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	632 564	632 564
	Årets investeringar	3 415 083	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-610 658	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	97 111 021	94 306 596
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 755 261	-28 013 034
	Årets avskrivningar	-1 716 593	-1 742 227
	Återförda avskrivningar	610 628	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 861 226	-29 755 261
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 249 795	64 551 335
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 355 000	1 555 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 036 000	3 036 000
	<i>Summa</i>	248 391 000	248 591 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 900 000	67 900 000
	Varav i eget förvar	-8 300 000	-8 300 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 600 000	59 600 000
Årets investering avser omläggning av två yttertak. Vid utrangering av befintliga tak uppstod en förlust om 30 (trettio) kr, som redovisas som övrig rörelsekostnad i resultaträkningen.			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 204 091	6 448 003
	Skattekonto	22 346	63 566
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 226 437	6 511 569
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	240 665	229 411
	Upplupna ränteintäkter	20 222	70 808
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 582	80 276
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	361 469	380 495

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	3 000 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	3 000 000
--	-----------	-----------

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	8 241	10 131
---------------	-------	--------

Summa Kassa och bank	8 241	10 131
----------------------	-------	--------

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	2,67%	2025-12-30	8 116 000	112 000
Danske Bank	2,64%	2026-12-30	8 355 000	220 000
Danske Bank	4,14%	2025-01-31	8 372 221	120 000
Stadshypotek AB	3,49%	2029-12-30	10 695 543	300 000
			35 538 764	752 000

Långfristig del	18 530 543
Nästa års amortering av långfristig skuld	520 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 488 221
Kortfristig del	17 008 221
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	752 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 008 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	15 400	15 857
-----------	--------	--------

Källskatt	4 061	4 062
-----------	-------	-------

Inre fond	5 170	5 170
-----------	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	4 178	4 788
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	28 809	29 878
-----------------------------	--------	--------

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 078 585	1 111 335
	Upplupna räntekostnader	0	5 252
	Övriga upplupna kostnader	646 587	618 923
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 725 172	1 735 510

Årsredovisningen har signerats 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 Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje, org.nr. 715600-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 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. Revisoremas 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. 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 Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Ädelroth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Morkullan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA KALLIO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:26:11



CAMILLA LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:16:54



ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:01:19



LISE-LOTTE ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:20:15



JERKO MILOSEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:48:28



ALBERT KLOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 23:04:37



MARIANNE LIDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:38:08



KURT ÄDELROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:25:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:47:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Morkullan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ÄDELROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:33:45



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:46:45



HSB – där möjligheterna bor



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