



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Morkullan i Stockholm**



*Morkullan*



**HSB – där möjligheterna bor**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### MÅLSÄTTNING

Målsättningen för Morkullan är att trygga och öka föreningens och dess fastigheters värde. Morkullan ska upplevas som en modern och attraktiv förening som tillvaratar föreningens centrala läge på Östermalm/i Vasastan såväl den vackra och av många beundrade trädgården samt som en förening som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom att:

- förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;
- prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;
- ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt
- sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

#### Föreningen

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 tids-begränsning. Föreningen registrerades 1927.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

#### Fastigheter

Föreningen är en HSB-förening och äger fastigheterna Morkullan 38 och 39 i Stockholms kommun i vilka Föreningen upplåter lägenheter och kommersiella lokaler. Huset byggdes år 1929, ritades av arkitekt Sven Wallander och bär tjugotalsklassicismens tydliga drag. Fastigheterna inventerades av Stockholms Stadsmuseum 1975 och 1988 och är enligt deras kulturhistoriska klassificering av Stockholm klassad som "grön" vilket innebär att det är en fastighet med högt kulturhistoriskt värde som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Värdeår är 1959.

#### Medlemmar, lägenheter och lokaler

Föreningen hade vid årets slut 427 medlemmar. Av Föreningens 284 medlemslägenheter har totalt 36 överlåtelse skett under 2023, varav två överlåtelse som gåva. Merparten av Föreningens lägenheter är ursprungligen byggda som 1 rum och kök.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Snittyta (kvm)
284	Bostadsrätter	10 032	35
6	Hyseslokaler	653	109
40	Parkeringsplatser		

Utöver detta består fastigheterna även av utrymmen såsom tvättstuga, samlingslokal, bastu, övernattningsrum, hobbyrum, cykelrum, källsorteringsrum, värmecentral samt lagerlokal.

På Föreningens mark finns 40 parkeringsplatser. Förutom en av dessa platser, som är reserverad för Föreningens fastighetsförvaltare och entreprenörer, har medlemmarna förtur till samtliga platser. Parkeringarna har olika hyror baserat på läge där medlemmar hyr parkeringarna med medlemsrabatt, medan platser till externa hyrs ut till marknadsmässig hyra. Externa, såväl fysiska som juridiska personer, har därmed möjlighet att hyra Föreningens parkeringsplatser, dock som sagt till marknadsmässig hyra och endast under förutsättning att det inte finns någon medlem på kö. Vid intresse av parkeringsplats hänvisas till kontaktformulär på Föreningens hemsida.

### Mark och trädgård

Något som utmärker fastigheten är den mycket vackert anlagda trädgården som består av flera delar; Arvids terrass och Rosenterrassen med de bland medlemmarna mycket populära grillarna och sittplatserna, grönområdet bakom uppgångarna G-I samt planteringar längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Trädgårdens totala yta är ca 1 860 kvm. Innergårdens markyta består av ca 570 kvm gångyta och trappor. Då fastigheten är byggd mitt inne i ett kvarter har fastigheten tre enskilda vägar som leder upp till huskroppen som i sin tur har en total asfalterad yta om ca 2 495 kvm.

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp genomför löpande underhåll och förbättringar av Arvids terrass och Rosenterrassen samt Föreningens övriga markytor. Det ideella arbetet kopplat till Föreningens trädgård är mycket uppskattat och bidrar både till Föreningens sköna utseende samt sparar pengar åt Föreningen. För mer information och bilder, vänligen se hemsidan.

### Förvaltning

HSB Stockholm sköter förvaltningen inom områdena ekonomi och administration. Teknisk förvaltning sköts av Peter Jansson genom företaget AB Skancke, städning av B&B Städservice AB och trädgårdsskötsel av Stockholms Trädgårdstjänst AB. Fastighetskonsulterna AB sköter snöröjning på tak och mark. Dessa leverantörer har alla arbetat med Föreningen under många år och känner väl Föreningen och vår fastighet. Detta bidrar till en god relation med Föreningens nyckelleverantörer.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra. Från och med 2021-01-01 ingår inte längre kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen. Detta innebär att medlemmar i föreningen måste lägga till detta tillägg i sin hemförsäkring och bekosta det på egen hand. Det är väldigt viktigt, då man utan detta tillägg står utan skydd och därmed ersättning för bland annat ytskikt vid en vattenskada, vitvaror och andra byggnadsdelar i sin bostadsrätt. Detta beslut har tagits för att bibehålla en för föreningen så fördelaktig försäkringspremie som möjligt. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Föreningen arbetar enligt en 20-årig underhållsplan som uppdateras minst en gång om året. Underhållsplanen redovisar underhållsbehov för Föreningens fastighet och markytor. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering såsom styrelsens årliga budgetarbete. Planen ligger även till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB och rapporteras till styrelsen. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelse.

### Information

Föreningens hemsida [www.morkullan.nu](http://www.morkullan.nu) uppdateras löpande och är Föreningens officiella kommunikationskanal.

Föreningen har även en Facebook-grupp på [www.facebook.com/groups/morkullan](https://www.facebook.com/groups/morkullan) där föreningsrelaterade frågor diskuteras.

Det enklaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på [info@morkullan.nu](mailto:info@morkullan.nu).

### IT

Bokning av övernattningsrum, samlingslokal, tvättstugor och bastu går att göra via Föreningens hemsida eller via en panel i tvättstugan.

Föreningen har avtal med Tele2 under vilket varje lägenhet förses med ett digitalt grundutbud av TV-kanaler samt digitalkanalpaketet Small. Övriga kanalpaket tecknas individuellt.

Bahnhof är Föreningens leverantör av bredband. Avtalet är kollektivt och innehar symmetrisk kapacitet 1000/1000 Mbit som ingår i månadsavgiften.

## FÖRENINGSPRÅG

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023. Vid stämman deltog 19 st medlemmar, varav 18 med rösträtt. Röstlängden rapporterades således till 18 st röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 23 oktober 2023. Vid stämman deltog 4 st medlemmar, varav 4 med rösträtt. Röstlängden rapporterades således till 4 st röstberättigade. Den extra föreningsstämman fattade enhälligt beslut om att godkänna Föreningens nya stadgar, vilka har anpassats utifrån uppdateringar i bostadsrättslagen och utifrån förslag från HSB. Ett beslut om nya stadgar kräver beslut på två föreningsstämmor och frågan kommer därför också behandlas på årsstämman i juni 2024.

### Styrelse

#### Styrelse till och med årsstämman 2023

Gisela Wickberg	Ordinarie ledamot, ordförande
Lisa Lundgren	Ordinarie ledamot, vice ordförande, sekreterare (lämnade i augusti 2022)
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, vice ordförande (från augusti 2022), ekonomiansvarig
Linda Andersson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Erik Evers	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Daniel Gerhardsson	Ordinarie ledamot
Bo Wickberg	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

#### Styrelse från och med årsstämman 2023

Amanda Andersson	Ordinarie ledamot, ordförande
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Erik Evers	Ordinarie ledamot, sekreterare
Linda Andersson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Kasper Drakendahl	Ordinarie ledamot (lämnade i januari 2024)
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Olivia Wideroth	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Kasper Drakendahl valde att frånträda sitt uppdrag i förtid i januari 2024 då han hade flyttat från föreningen.

Vid kommande ordinarie årsstämma löper mandattiden ut för Linda Andersson, Erik Evers, Ylva Hägglund och Herman Ohlsson. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare, två i förening

Amanda Andersson, Linda Andersson, Kasper Drakendahl (fram till utträdet i januari 2024) och Herman Ohlsson.

### Revisorer

Daniel Stafsing	Föreningsvald ordinarie
Marie Forsblom	Föreningsvald revisorssuppleant
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor (oberoende auktoriserad revisor)

### Valberedning

David Ban	Sammanställande
Adelina Rabenius	Ledamot

**HSB Kod**

På årsstämman 2014 antog Föreningen HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett dokument med riktlinjer för styrelsens och valberedningens arbete vars punkter man kan välja att följa eller förklara avsteg från. Syftet är att ge ökad insyn och möjlighet till bättre information till medlemmarna. Föreningen följer kodens samtliga punkter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE****Genomfört och planerat underhåll**

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1985 ca	Huvudledningar el	Byte
1991 ca	Stammar plan 1-4	Byte
1995 ca	Kungsbalkonger uppgång L-N	Renovering
2002-2004	Kungsbalkonger uppgång A-K	Renovering
2004	Fasad mot Surbrunnsgatan	Renovering
2005-2006	Tak	Målning
2012	Stammar källare och bottenvåningar	Byte
2014	Stammar	Spolning
2014-2016	Fönster och portar	Renovering och målning
2015	Avlopp tvättstuga	Spolning och relining
2015	OVK	Besiktning
2016	Huvudavloppsledning	Spolning
2016	Fasader uppgång I-N	Planering och upphandling påbörjad
2016	Trapphus uppgång N	Målning
2016-2017	Ventilation	Arbete med anmärkningar från OVK
2017	Huvudavloppsledning	Relining
2017	Fasader mot Birger Jarlsgatan, Frejgatan & Valhallavägen	Målning
2017	Stuprör längs nyrenoverade fasader	Byte
2017	Bevattningsanläggning	Byte av del av
2018	Fasader mot innergården	Målning
2018	Hissar uppgång A & F	Modernisering och renovering
2018-2019	Tak	Lagning och målning
2019	Bergvärme	Installation
2019	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2020	Uppfarter Birger Jarls- & Frejgatan + cykelställ	Asfaltering och markarbeten
2020	Stammar	Spolning
2021-2022	Bjälklag/tätskikt tak tvättstugan	Ombyggnad
2022	Ombyggnation av styrelserum till lägenhet	Ombyggnad

2024	Trapphus	Målning
Planerat 2024-2025	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
Planerat 2024-2025	Eventuell ombyggnad av gårdsbjälklag	Ombyggnad
Planerat 2024-2025	Granittrappor	Omläggning

### Projekt avseende vindsinredning

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen såg under 2020, med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt, över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas. Under 2020 kontrakterade Föreningen en konsult att driva projektet tillsammans med styrelsen. Den anlitate konsulten erhåller ersättning endast om projektet slutförs. Projektet är i inledningsfasen med allt vad gäller bygglov, utförande, projektplan och potentiella visningar. Utifrån vår konsult anses Föreningens råvindar vara ytterst attraktiva. Under 2021 har vindarna vid enstaka tillfällen visats för potentiella köpare. Under slutet av 2022 lämnades slutligen ritningar in till Stadsbyggnadskontoret för att ansöka om bygglov för att exploatera vindarna. Under våren 2023 fick föreningen ett "positivt indikativt besked" från Stadsbyggnadskontoret. Detta innebär att kommunen ser positivt på en inredning av vindarna. Styrelsen kommer nu fortsätta dialogen med Stadsbyggnadskontoret för att driva projektet framåt. Det som krävs nu är att ansöka om en ändring av planbesked följt av en bygglovsansökan. Vid ett godkänt bygglov kommer detta att tas upp på en stämma där det upp till Föreningens medlemmar att besluta i frågan.

### Övrigt underhåll

Löpande underhåll av fastighet och markytor har genomförts under 2023. Gemensamma utrymmen har gått igenom tillsammans för att säkra att brandskyddet är av god nivå i vår Förening. En extern leverantör har tagits in för att säkra att rök inte ska kunna sprida sig från trapphus och in i lägenheter och ett stort jobb har också gjorts för att säkra gamla ventilationsgångar i källaren. Föreningens medlemmar har uppmanats att se över tätningslisterna runt de egna lägenhetsdörrarna då detta är respektive medlems ansvar enligt stadgarna.

Utöver detta har inget större underhållsprojekt bedrivits men arbete och planering har pågått inför målning av trapphusen, vilket påbörjades i januari 2024. Som en del i planeringsarbetet har styrelsen träffat flera entreprenörer och inhämtat flertalet offerter.

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen den 31 december 2023 har målning av trapphusen påbörjats. Föreningen har i samband med detta upptagit nytt lån om 4,5 mkr för att finansiera betalningarna till entreprenören under våren 2024. Enligt den fastslagna budgeten för 2024 beräknas medlemmarnas avgifter under 2024 delvis finansiera målningen av trapphus men lån har tagit upp då arbetet genomförs endast under våren och inte utspritt under hela året. Styrelsens förhoppning är att under hösten kunna amortera delar av Föreningens lån.

## KOMMENTAR TILL FÖRENINGENS EKONOMI

### Resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Föreningens nettoomsättning under året uppgick till 10,9 mkr (fg år 10,9 mkr), varav intäkter avseende årsavgifter för bostadsrättslägenheter samt hyresintäkter för lokaler och parkeringsplatser uppgick till 10,7 mkr (fg år 10,6 mkr). Intäkterna var överlag i nivå med tidigare år. I enlighet med vad som kommunicerades inför 2023 lämnades årsavgifterna oförändrade och varken höjning eller sänkning genomfördes. En av Föreningens lokaler står tomma sedan december 2023 och styrelsen arbetar tillsammans med mäklare om att hitta lämplig hyresgäst. Lokalen är tillgänglig för omedelbar inflyttning.

Bland Föreningens övriga rörelseintäkter återfinns elstöd om 222 tkr (beräknades utifrån elförbrukningen 1 oktober 2021–30 september 2022), vilket utbetalades i september 2023. Föreningens intäkter finansierar det löpande underhållet och driften av vår fastighet och våra markytor.

Föreningens drifts- och underhållskostnader uppgick till 7,9 mkr (fg år 7,1 mkr), vilket generellt är en ökning avseende samtliga kostnadsposter förutom elkostnaderna. Föreningens kostnader för el och uppvärmning uppgick till ca 2 mkr (fg år 2,2 mkr). Till följd av bergvärmeinstallationen under 2019 har Föreningen från 2020 jämfört med tidigare år sänkt sina uppvärmningskostnader med undantag för år 2023. Elförbrukningen i Föreningen är i stor grad kopplad till Föreningens värmeanläggning.

Föreningens resultat har belastats med kostnader för avskrivningar om 2,3 mkr (fg år 2,2 mkr). Denna kostnad innebär inget kassaflöde för Föreningen. Kassaflödet uppstod istället tidigare år i samband med att investeringarna gjordes. Exempelvis slutfördes i samband med årsskiftet 2022/2023 ombyggnation av tvättstugetaket och dess bjälklag. Denna investering betalades under projektets gång och påverkade Föreningens kassaflöde negativt under 2022 och 2023. Denna typ av investering har ökat Föreningens redovisade värde avseende byggnader och kostnader för avskrivningarna (förbrukning av tillgångarna) har därför ökat under 2023.

Rörelseresultatet uppgår till +0,3 mkr (fg år -3,2 mkr). Skillnaden mot fg år förklaras främst av att föreningen 2022 gjorde en s.k. utrangering av den tidigare tvättstugan. Det innebär att i samband med ombyggnation av tvättstugetaket och bjälklaget 2021/2022 så fick tvättstugan ett nytt ytskikt och det gjordes en nedskrivning av det redovisade värdet som den tidigare tvättstugan hade i Föreningens balansräkning.

Under maj och juni 2023 räntejusterades ca 35 mkr av Föreningens lån. I samband med detta inhämtades offerter avseende räntenivåer från tre banker och samtliga lån knöts till Handelsbanken då den offerten bedömdes mest fördelaktig. Tidpunkten för dessa räntejusteringar innebar tyvärr ökade räntenivåer och styrelsen vägde olika bindningsalternativ mot varandra. Slutligen valdes rörlig ränta för att inte under en längre tid binda in en stor del av Föreningens låneportfölj till höga nivåer. Föreningen upptog i början av 2023 ett lån om 550 tkr. Därefter har föreningen under året amorterat ca 400 tkr. Nettobeloppet avseende Föreningens upptagna lån och de amorterade beloppen framgår av kassaflödesanalysen. Föreningens låneportfölj uppgick per den 31 december 2023 till 66,3 mkr och Föreningens resultat har belastats med räntekostnader om 2,5 mkr (fg år 0,7 mkr). Styrelsen har arbetat med en långsiktig strategi kopplat till Föreningens lån och räntekostnader där merparten av Föreningens lån har en ränta som motsvarar STIBOR med ett påslag om drygt 0,5%. Årets ökade räntekostnader har följt ökningen i STIBOR.

Årets resultat var negativt och uppgick till -2,2 mkr (fg år -3,9 mkr). Anledningen till det negativa resultatet förklaras i huvudsak av räntekostnaderna.

Styrelsen vill poängtera att det ekonomiska utfallet framåtriktat, precis som tidigare, följs noga. Fokus för närvarande ligger på att följa Föreningens driftskostnader samt omförhandling av räntor för de lån som förfaller under året.

### Medlemsavgifter

Styrelsen har de senaste åren sänkt avgifterna med 2% årligen följt av ett år med oförändrade avgifter. Inför 2024 höjdes avgifterna med 20% för att finansiera befintliga räntenivåer och ökade omkostnader samt att möjliggöra kommande underhåll och en fortsatt balanserad ekonomi. Styrelsen följer löpande under året Föreningens ekonomiska utveckling och baserat på det tas ställning till avgiftsnivåerna. Styrelsen har i dagsläget inte indikation på att detta kommer resultera i en höjning av avgifterna.

**Avgiftsprognos**

I Föreningens långtidsprognos på fem år som upprättas i samband med årsbudgeten har det från och med 2016 varit en löpande mindre minskning av avgifterna. Minskningen under hela perioden från 2016 till 2022 har totalt sett varit ca 7,5%. I samband med budgetarbetet hösten 2022 beslutade styrelsen att stabilisera avgifterna och de lämnades oförändrade inför 2023. Inför 2024 höjdes avgifterna med 20%. Styrelsen planerar för närvarande ingen höjning av avgifterna och i Föreningens långtidsprognos ligger avgifterna för närvarande stabiliserade enligt nedan:

2024	2025	2026	2027	2028
+/- 0%	+/- 0%	+/- 0%	+/- 0%	+/- 0%

Det är värt att beakta att Föreningens avgifter inte bara är avhängiga underhållsbehov och skötsel av vår fastighet och markytor utan även av externa faktorer såsom räntenivåer.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I KRONOR**

	Medlems- insatser	Fond underhåll	Summa bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 894 424	9 405 488	15 299 912	5 739 029	-3 890 161	1 848 868	<b>17 148 780</b>
Reservering till underhållsfond		1 100 000	1 100 000	-1 100 000		-1 100 000	
lanspråktagande underhållsfond		-441 410	-441 410	441 410		441 410	
Disposition av fg års resultat enligt stämmobeslut				-3 890 161	3 890 161		
Årets resultat					-2 187 908	-2 187 908	<b>-2 187 908</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 894 424</b>	<b>10 064 078</b>	<b>15 958 502</b>	<b>1 190 278</b>	<b>-2 187 908</b>	<b>-997 631</b>	<b>14 960 871</b>



## NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande total yta, kr/kvm	54	269	376	302	267
Skuldsättning total yta, kr/kvm	6 203	6 189	6 106	6 245	6 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 607	6 592	6 504	6 651	6 696
Räntekänslighet i förhållande till årsavgifter, %	8%	8%	8%	8%	8%
Räntekänslighet i förhållande till totala intäkter, %	6%	6%	6%	6%	6%
Energikostnad total yta, kr/kvm	233	241	190	181	190
Årsavgifter bostadsrättsyta, kr/kvm	832	840	855	872	881
Totala intäkter total yta, kr/kvm	1 047	1 027	1 087	997	988
Årsavgifter / totala intäkter, %	75%	77%	74%	82%	84%
Nettoomsättning, tkr	10 929	10 936	10 970	10 310	10 436
Årets resultat, tkr	-2 188	-3 890	1 322	653	-2 966
Soliditet, %	18%	20%	22%	21%	20%

## Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande total yta, kr/kvm:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av kostnader för planerat underhåll, avskrivningar och eventuella utrangeringar per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Detta är ett förenklat mått på föreningens överskott från den löpande driften under året och därmed ett mått som visar Föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet i förhållande till årsavgifter, %:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna för bostadsrätter under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Räntekänslighet i förhållande till totala intäkter, %:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala intäkterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket Föreningens totala intäkter behöver höjas/ökas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

**Årsavgifter bostadsrättsyta, kr/kvm:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning, tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Erhållna bidrag och övriga ersättningar inkluderas inte i Föreningens nettoomsättning men i Föreningens totala intäkter.

**Årets resultat, tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet, %:** Föreningens redovisade egna kapital dividerat med Summa tillgångar (redovisad balansomslutning). Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen beslutar om att lägga fram förslag till resultatdisposition till föreningsstämman. Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

<b>Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:</b>	
Ingående fritt eget kapital, vilket balanserades enligt föregående årsstämma	1 848 868
Årets resultat	-2 187 908
Reservering till underhållsfond	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	441 410
<b>Summa till styrelsens förfogande</b>	<b>-997 631</b>
<b>Stämman har att ta ställning till</b>	
Reservering och ianspråktagande av underhållsfond (bundet eget kapital) enligt ovan, varmed kvarvarande belopp föreslås balanseras i ny räkning som fritt eget kapital	
<b>Balanseras i ny räkning, kronor:</b>	<b>-997 631</b>

Ytterligare information beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 928 932	10 936 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 274	35 978
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>11 192 206</b>	<b>10 972 420</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 933 156	-7 056 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 684	-527 020
Personalkostnader	Not 6	-276 171	-260 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 326 292	-2 198 224
Övriga rörelsekostnader		0	-4 127 353
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 876 303</b>	<b>-14 169 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>315 903</b>	<b>-3 196 821</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 166	2 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 504 977	-695 850
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 503 811</b>	<b>-693 340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 187 908</b>	<b>-3 890 161</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 187 908</b>	<b>-3 890 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 187 908</b>	<b>-3 890 161</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	82 441 594	84 767 886
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	41 918
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 441 594</b>	<b>84 809 804</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**82 442 094 84 810 304**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		78 297	59 461
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	875 462	800 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	543 455	578 060
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 497 215</b>	<b>1 438 067</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	9 695	50 928
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>9 695</b>	<b>50 928</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 506 910 1 488 995**

### Summa Tillgångar

**83 949 004 86 299 299**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 894 424	5 894 424
Fond för yttre underhåll	10 064 078	9 405 488
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>15 958 502</b>	<b>15 299 912</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	1 190 278	5 739 029
Årets resultat	-2 187 908	-3 890 161
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-997 631</b>	<b>1 848 868</b>

**Summa Eget kapital****14 960 871**      **17 148 780****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	66 280 431	66 133 072
Leverantörsskulder		735 181	1 047 790
Skatteskulder		48 880	29 070
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	158 004	226 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 765 637	1 714 122
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>68 988 133</b>	<b>69 150 519</b>

**Summa Skulder****68 988 133**      **69 150 519****Summa Eget kapital och skulder****83 949 004**      **86 299 299**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	315 903	-3 196 821
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 326 292	2 198 224
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 326 292</b>	<b>2 198 224</b>
Erhållen ränta	1 166	2 510
Erlagd ränta	-2 340 666	-571 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>302 695</b>	<b>-1 567 379</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 357	-191 844
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-474 057	-468 216
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-458 700</b>	<b>-660 060</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-156 005</b>	<b>-2 227 438</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	41 918	-2 193 252
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>41 918</b>	<b>-2 193 252</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 540 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	147 359	885 140
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>147 359</b>	<b>2 425 140</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>33 272</b>	<b>-1 995 551</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>851 137</b>	<b>2 846 688</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>884 409</b>	<b>851 137</b>

**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:	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 1457 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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 342 976	8 427 570
	Hyror lokaler	1 412 197	1 250 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	954 260	925 700
	Hyror förbrukningsbaserad	29 520	27 924
	Hyror övrigt	29 304	29 304
	Övriga primära intäkter	307 219	377 438
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 075 476</b>	<b>11 038 540</b>
	Avgiftsbortfall	-53 500	-50 000
	Hysesbortfall	-93 044	-52 098
	<i>Summa</i>	<b>-146 544</b>	<b>-102 098</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>10 928 932</b>	<b>10 936 442</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter *)	263 274	35 978
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>263 274</b>	<b>35 978</b>
	*) Erhållet elstöd om 222 215 kronor ingår i detta belopp.		
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 925 151	-1 586 774
	Snö och halk-bekämpning	-214 439	-75 820
	Reparationer	-826 446	-776 077
	Planerat underhåll	-441 411	-443 632
	Försäkringsskador	-275 257	-11 266
	EI	-1 114 747	-1 353 025
	Uppvärmning	-918 362	-825 879
	Vatten	-461 763	-398 846
	Sophämtning	-345 184	-281 267
	Fastighetsförsäkring	-187 739	-163 251
	Kabel-TV och bredband	-357 390	-302 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-581 687	-563 952
	Förvaltningsavtalskostnader	-283 582	-274 325
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 933 156</b>	<b>-7 056 579</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 770	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 158	-52 632
	Administrationskostnader	-125 738	-292 252
	Extern revision	-37 000	-28 377
	Konsultkostnader	0	-84 213
	Medlemsavgifter	-39 130	-39 130
	Föreningsverksamhet	-18 482	-19 756
	Övriga förvaltningskostnader	-67 406	-10 660
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-340 684</b>	<b>-527 020</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 300	-7 140
	Övriga arvoden	-202 857	-197 540
	Sociala avgifter	-66 014	-55 384
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-276 171</b>	<b>-260 064</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	296	860
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	59
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	870	1 591
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 166</b>	<b>2 510</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 504 847	-695 510
	Övriga räntekostnader	-130	-340
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 504 977</b>	<b>-695 850</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 796 634	112 731 157
	Ingående anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 859 710	3 190 312
	Årets investeringar	0	3 734 875
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>119 959 344</b>	<b>119 959 344</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 191 458	-33 520 226
	Årets avskrivningar	-2 326 292	-2 198 224
	Omklassificeringar	0	-526 992
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-37 517 750</b>	<b>-36 245 442</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>82 441 594</b>	<b>83 713 902</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	327 000 000	327 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
	<i>Summa</i>	<b>464 200 000</b>	<b>464 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 527 000	70 527 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>70 527 000</b>	<b>70 527 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	874 713	800 209
	Övriga fordringar	749	337
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>875 462</b>	<b>800 546</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543 455	578 060
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>543 455</b>	<b>578 060</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	19 837
	Bankkonto 7	9 695	31 091
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>9 695</b>	<b>50 928</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,55%	2024-10-21	4 887 500	0
	Stadshypotek AB	4,51%	2024-09-20	987 500	0
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-08-05	7 740 000	0
	Stadshypotek AB	4,43%	2024-07-18	5 133 170	0
	Stadshypotek AB	4,39%	2024-06-07	12 558 546	0
	Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-03	7 322 351	0
	Stadshypotek AB	4,61%	2024-03-13	550 000	0
	Stadshypotek AB	4,43%	2024-06-03	8 328 646	0
	Stadshypotek AB	4,5%	2024-05-17	8 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,47%	2024-12-16	700 000	0
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-11-01	1 500 000	0
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-22	4 826 032	48 624
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-20	3 746 686	37 752
				<b>66 280 431</b>	<b>86 376</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			66 280 431	
	Kortfristig del			66 280 431	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			86 376	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			345 504	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,49%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,55%	2024-10-21	4 887 500	0	
Stadshypotek AB	4,51%	2024-09-20	987 500	0	
Stadshypotek AB	4,49%	2024-08-05	7 740 000	0	
Stadshypotek AB	4,43%	2024-07-18	5 133 170	0	
Stadshypotek AB	4,39%	2024-06-07	12 558 546	0	
Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-03	7 322 351	0	
Stadshypotek AB	4,61%	2024-03-13	550 000	0	
Stadshypotek AB	4,43%	2024-06-03	8 328 646	0	
Stadshypotek AB	4,5%	2024-05-17	8 000 000	0	
Stadshypotek AB	4,47%	2024-12-16	700 000	0	
Stadshypotek AB	4,59%	2024-11-01	1 500 000	0	
Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-22	4 826 032	48 624	
Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-20	3 746 686	37 752	
			<b>66 280 431</b>	<b>86 376</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld				0	
Lån som ska konverteras inom ett år				66 280 431	
Kortfristig del				66 280 431	

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Depositioner			39 933			173 133	
Momsskuld			80 119			15 201	
Övriga kortfristiga skulder			37 952			38 131	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>158 004</b>			<b>226 465</b>	

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			960 428			973 842	
Övriga Upplupna kostnader			354 838			0	
Upplupna räntekostnader			318 298			153 987	
Övriga upplupna kostnader			132 072			586 293	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>1 765 637</b>			<b>1 714 122</b>	

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 Brf Morkullan i Stockholm, org.nr. 702001-4572

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Stafsing  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LINDA ANDERSSON

### Underskrivare 1

Serienummer: 5e2dbe3bc20897[...]02365f2a0bd98

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-19 16:52:14 UTC



## Bo Hallgren

### Underskrivare 1

Serienummer: 2680d9da014854[...]675edd2291016

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-05-19 16:57:50 UTC



## Erik Carl Michael Evers

### Underskrivare 1

Serienummer: 0b17b412ca8aa5[...]1559d800e9e0e

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-19 17:16:20 UTC



## HERMAN OHLSSON

### Underskrivare 1

Serienummer: cde86591396bbd[...]2622f2f736368

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-05-19 17:19:10 UTC



## Malin Olivia Marcusdotter Wideroth

### Underskrivare 1

Serienummer: f5e77fbee8d79a[...]2351974898817

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-05-19 19:10:08 UTC



## AMANDA ANDERSSON

### Underskrivare 1

Serienummer: 6a6cd1f8c9aaf8[...]bd21178da7418

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-05-20 05:59:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z122V-FXDP3-GN555-4PIZW-H5ZA4-Q605C

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## YLVA HÄGGLUND

### Underskrivare 1

Serienummer: 69e54086868c37[...]Ja7aa5a0ae6a33

IP: 158.233.xxx.xxx

2024-05-20 06:32:11 UTC



## DANIEL NILS IVAR STAFSING

### Underskrivare 2

Serienummer: 07e338792b2ee0[...]c54553e26a48e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-20 06:42:16 UTC



## Joakim Häll

### Underskrivare 2

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-20 13:07:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z122V-FXDP3-GN555-4PIZW-H5ZA4-Q605C

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>