



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Morkullan i Hjo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Morkullan med säte i Hjo org.nr. 767200-0408 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hjo kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 1	1956-11-28	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	186
24	garageplatser	0
2	p-platser	0
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3691
Totalt 101 objekt		3877

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 46 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Schütz	Ordförande
Lars Kling	Ledamot
Anneli Lindner	Ledamot
Daniel Zier	Ledamot
Ellinor Karlsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Ulla Schütz och Daniel Zier.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Schütz, Anneli Lindner, Daniel Zier och Robert Johansson (HSB NG).

Revisorer har varit: Rickard Palm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Johansson (sammankallande), Johannes Wetterbro och Fredrik Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-07.

Det har varit ett lugnt år.

- * Vi har besiktigt tak på Björkv/Änggatan
- * Tagit 1:a beslutet att godkänna normalstadgar 2023. 2:a beslutet tas årsstämman 2024.
- * Installerat två laddstationer.

Från 2010-2022 har följande åtgärder gjorts:

- * Fristående garage är uppfört, Fönsterbyte (Lgh) har utförts, Lgh-dörrar är bytta. garageportar till garage som är i huset på Björkv/Alv.
- Utemiljön har restaurerats samt bytt ut belysning till led och Bytt källarfönster och åtgärdat soprummet där halva taket åtgärdades med ny plåt.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- * Byte av takpapp och se över takdetaljer.
- * Cirkulationspumpen (Tvillingpump.)
- * Besiktning av fasaden

Renoveringarna finansieras med egna medel så långt det är möjligt.

Förövrigt följer vi Underhållsplanen som uppdateras varje år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vad som ligger närmast i tiden framöver är:

- * **Underhåll av fasaden**
- * **Helmålning av trapphusen**

Der är det som ligger i underhållsplanen som vi uppdaterar varje år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80, varav 79 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78, varav 77 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	234	296	211	305	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 346	1 393	1 440	1 487	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 413	1 463	1 513	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	232	160	169	143	0
Årsavgifter, kr/kvm	830	807	793	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	782	770	751	0
Nettoomsättning, tkr	3 114	3 032	2 985	2 913	2 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	466	264	269	224
Soliditet, %	50	48	45	43	42

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 520	0	0	157 520
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 455 914	0	183 601	2 639 515
S:a bundet eget kapital, kr	2 613 434	0	183 601	2 797 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 937 441	465 536	-183 601	3 219 376
Årets resultat, kr	465 536	-465 536	343 426	343 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 402 977	0	159 825	3 562 802
S:a eget kapital, kr	6 016 411	0	343 426	6 359 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 399 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 402 977
Årets resultat, kr	343 426
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 399
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 562 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 562 802

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 113 539	3 031 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 371	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 125 910	3 031 717
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 779 440	-1 435 069
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 399	-138 315
Övriga externa kostnader	Not 6	-221 254	-179 699
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-145 182	-143 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-548 399	-544 004
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 710 674	-2 440 323
RÖRELSERESULTAT		415 236	591 395
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 532	5 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 342	-131 725
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-71 810	-125 858
ÅRETS RESULTAT		343 426	465 536
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		343 426	465 536
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		16 399	138 315
Överföring till balanserat resultat		159 825	403 851

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 347 380	9 891 383
Inventarier och installationer	Not 10	17 581	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 364 961</u>	<u>9 891 383</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 365 461</u>	<u>9 891 883</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		482	1 208
Avräkningskonto HSB		1 118 827	919 050
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	50 468	71 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	183 892	153 780
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 353 669</u>	<u>1 146 005</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 353 669</u>	<u>2 646 005</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 719 130</u>	<u>12 537 888</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 520	157 520
Fond för yttre underhåll		2 639 515	2 455 914
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 797 035</u>	<u>2 613 434</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 219 376	2 937 441
Årets resultat		343 426	465 536
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 562 802</u>	<u>3 402 977</u>
Summa eget kapital		<u>6 359 837</u>	<u>6 016 411</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 034 063	5 217 119
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 034 063</u>	<u>5 217 119</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		183 056	183 056
Medlemmarnas inre fond	Not 16	596 220	584 498
Leverantörsskulder		219 609	108 399
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 102	9 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	32 446	50 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	285 797	367 997
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 325 230</u>	<u>1 304 358</u>
Summa skulder		<u>6 359 293</u>	<u>6 521 477</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 719 130</u>	<u>12 537 888</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	415 236	591 395
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	548 399	544 004
	<u>963 635</u>	<u>1 135 398</u>
Erhållen ränta	55 532	5 867
Erlagd ränta	-127 342	-131 725
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>891 825</u>	<u>1 009 540</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 887	-62 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	20 871	-68 338
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>904 810</u>	<u>879 020</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-233 125
Investeringar i maskiner/inventarier	-21 976	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-21 976</u>	<u>-233 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-183 056	-183 056
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-183 056</u>	<u>-183 056</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	699 778	462 839
Likvida medel vid årets början	2 419 050	1 956 211
Likvida medel vid årets slut	<u>3 118 828</u>	<u>2 419 051</u>
	699 778	462 839

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och Tekniska anläggningar:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 782 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 885 532	2 801 652
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-45
Hysesintäkt lokaler	6 840	5 901
Hysesintäkt garage och bilplatser	103 874	97 756
Hysesrabatter	-1 200	-1 550
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	178 704	178 704
Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 008	16 522
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 781	7 777
	3 113 539	3 031 717
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	12 371	0
	12 371	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 158	-49 892
El	-115 932	-47 744
Uppvärmning	-504 889	-472 115
Vatten	-277 430	-102 383
Renhållning	-57 281	-61 077
Bevakningskostnader	-11 640	-17 491
TV, bredband, iptelefoni	-179 456	-179 456
Serviceavtal	-7 025	-6 032
Förvaltningskostnader	-402 453	-342 108
Försäkringar	-49 364	-43 075
Fastighetsskatt	-97 730	-97 730
Övriga driftskostnader	-24 081	-15 966
	-1 779 440	-1 435 069
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-16 399	-138 315
	-16 399	-138 315
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 200	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-131 869	-125 610
Föreningsverksamhet	-677	-358
Kontorsutrustning och -material	-18 819	-652
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 771	-3 044
Konsulter	-13 188	-2 756
Förbrukningsinventarier	-4 541	0
Medlemsavgifter HSB	-33 996	-32 655
Stämma och styrelse	-3 193	-3 924
	-221 254	-179 699
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Arvode till styrelsen	-44 928	-42 838
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-10 800	-15 800
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-26 154	-21 298
	-145 182	-143 236
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-353 728	-353 728
Markanläggningar	-190 275	-190 275
Installationer och inventarier	-4 395	0
	-548 399	-544 004

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 111 170	15 878 045
Årets investering byggnader	0	233 125
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 838 836	3 838 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 993 006	19 993 006

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 494 134	-9 140 406
Årets avskrivningar byggnader	-353 728	-353 728
Ingående avskrivningar markanläggningar	-607 488	-417 213
Årets avskrivningar markanläggningar	-190 275	-190 275
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 645 626	-10 101 623

Utgående redovisat värde

9 347 380 9 891 383

Redovisade värden byggnader

6 263 307 6 617 036

Redovisade värden mark

43 000 43 000

Redovisade värden markanläggningar

3 041 072 3 231 348

Fastighetsbeteckning: Morkullan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	24 400 000	6 400 000	30 800 000	30 800 000
Lokaler	1972	260 000	273 000	533 000	533 000
		24 660 000	6 673 000	31 333 000	31 333 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 093 000	11 093 000
varav i eget förvar	-1 500 000	-1 500 000
Summa ställda säkerheter	9 593 000	9 593 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	78 000	78 000
Årets investeringar	21 976	0
Utgående anskaffningsvärden	99 976	78 000

Ingående avskrivningar

-78 000 -78 000

Årets avskrivningar

-4 395 0

Utgående avskrivningar

-82 395 -78 000

Utgående redovisat värde

17 581 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		39 565	17 870
Övriga kortfristiga fordringar		10 903	54 097
		50 468	71 967

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 892	153 780
		183 892	153 780

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	2 000 000	1 500 000
			2 000 000	1 500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,49%	2029-01-25	2 850 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		2,28%	2027-01-25	2 367 119	83 056
				5 217 119	183 056

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 034 063**

Nästa års amortering av långfristig skuld 183 056
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **183 056**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 732 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 301 839
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		584 498	535 207
Avsättning		75 000	75 000
Uttag		-63 278	-25 709
		596 220	584 498

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		8 102	9 415
		8 102	9 415

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt		16 276	30 560
Arbetsgivaravgifter		12 160	16 423
Övriga kortfristiga skulder		4 010	4 010
		32 446	50 993

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	19 782	20 476
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 502	242 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 513	104 979
	285 797	367 997

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ulla Schütz

.....
Anneli Lindner

.....
Daniel Zier

.....
Lars Kling

.....
Ellinor Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Palm
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Hjo, org.nr. 767200-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Hjo för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Hjo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Palm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Morkullan i Hjo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA SCHÜTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:38:41



LARS KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:41:06



DANIEL ZIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:30:10



ELLINOR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:32:32



ANNELI LINDNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:30:16



RICKARD PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:49:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:37:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Morkullan i Hjo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICKARD PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:49:41



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:37:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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