



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan med säte i Malmö org.nr. 716407-0455 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 4	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 8	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 9	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 11	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 12	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 17	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904
Morkullan 19	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1904

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 961
1	lokaler (hyresrätt)	60
Totalt 58 objekt		5 021

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristin Thörn	Ordförande	2022-07-01	2024-06-10
Sofie Tenggren	Ordförande	2024-06-10	
Christina Lundin	Ledamot	2024-06-19	
Kalle Hansson	Ledamot	2021-06-17	
Anneli Lindberg	Ledamot	2022-07-01	2024-06-10
Arthur Sylvain Renault	Ledamot	2024-06-19	
André Svensson	Ledamot	2023-10-12	
Johan Book	Ledamot	2023-10-12	2024-06-10
Johan Book	Suppleant	2024-06-10	
Marilyn Ainsworth	Suppleant	2024-06-19	
Dilan Karim	Suppleant	2023-10-12	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: André Svensson, Kalle Hansson, Johan Book och Marilyn Ainsworth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristin Thörn, Kalle Hansson, Sofie Tenggren, André Svensson och Johan Book.

Revisorer har varit: KPMG AB.

Valberedning har varit: Kristin Thörn (sammankallande) och Dilan Karim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,6%,
fr.o.m. 2024-04-01 med +0,4%.

Kostnaden för värmeleverans höjdes med 2% från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som är aktuell.
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.

Föreningen har genomfört två trevliga gårdsdagar med god uppslutning under vår och höst 2024 med storstädning av gårdarna, källare, snickeri, soprum, vind och trapphus.
Under 2024 har en översyn av teknisk och ekonomisk förvaltning genomförts. Föreningen har bytt till Interesta som ekonomisk förvaltare och SBC som teknisk förvaltare.
Under 2024 har även renovering av föreningens Gårdshus på Lilla gården påbörjats Renoveringen av övervåningen är

slutförd. Där finns nu ett mötesrum som är bokningsbart för alla medlemmar.

Planer för 2025

Slutförande av OVK och uppföljning av Brandskydd.

Renovering av Gårdshusets nedervåning. Där planeras övernattningslägenhet med tillhörande dusch och pentry.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av tak , fönster och fasad på Morkullan 3 och 4
2020	Byte av fläkt på Morkullan 3
2020	Byte av bredbandsleverantör
2020	Byte av hiss på Morkullan 13
2021	Byte av frånluftsfläktar på Morkullan 11, 12, 13.
2021	Byte av fläkt som gick sönder i ett trapphus Lilla gården (Torpgatan 29)
2021	Renovering av tak fönster och fasad på Morkullan 11,12, 13
2023	Spolat interna stamledningar och utfärdat kameraanalys av rör.
2023	Spolning av föreningens samtliga stuprännor och rensning av hängrännor har gjorts.
2023	OVK och brandskyddskontroll har genomförts.
2024	Renovering av övervåningen i Gårdshuset på Lilla gården

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 79.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	114	220	309	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 561	5 609	5 657	5 681	5 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 629	5 677	5 726	5 750	5 747
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	267	268	246	229	195
Årsavgifter, kr/kvm	926	875	862	862	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	921	879	857	865	841
Nettoomsättning, tkr	4 595	4 343	4 301	4 342	4 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	-336	-414	346	546	504
Soliditet, %	8	9	10	9	7

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 90 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften på värmen med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	4 925 671	0	0	4 925 671
Kapitaltillskott/extra insats, kr	639 750	0	0	639 750
Upplåtelseavgifter, kr	1 046 722	0	0	1 046 722
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 823 248	0	504 532	6 327 780
S:a bundet eget kapital, kr	12 435 391	0	504 532	12 939 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 236 982	-414 206	-504 532	-10 155 720
Årets resultat, kr	-414 206	414 206	-335 954	-335 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 651 188	0	-840 486	-10 491 674
S:a eget kapital, kr	2 784 203	0	-335 954	2 448 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 468 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	-9 651 188
Årets resultat, kr	-335 954
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 468
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 491 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 491 674

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

4 594 851

4 342 506

Övriga intäkter

3

31 747

73 132

4 626 598**4 415 638****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-476 574

-322 923

Planerat underhåll

5

-95 468

-211 804

Fastighetsavgift/skatt

-93 563

-97 774

Driftskostnader

6

-2 582 382

-2 348 825

Övriga kostnader

7

-159 710

-264 225

Personalkostnader

8

-100 139

-99 284

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-691 371

-746 026

-4 199 207**-4 090 861****Rörelseresultat****427 391****324 777****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 468

2 594

Räntekostnader och liknande resultatposter

-788 815

-741 578

-763 347**-738 984****Årets resultat****-335 954****-414 206**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 067 099	29 758 469
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Inventarier	11	0	0
		29 067 099	29 758 469
Summa anläggningstillgångar		29 067 099	29 758 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 299 781	926 992
Övriga fordringar	12	12 834	80 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	356 310	336 468
		1 668 925	1 343 875
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	750 000
		0	750 000
Summa omsättningstillgångar		1 668 925	2 093 875
SUMMA TILLGÅNGAR		30 736 024	31 852 344

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 565 421	5 565 421
Upplåtelseavgifter		1 046 722	1 046 722
Fond för yttre underhåll		6 327 780	5 823 248
		12 939 923	12 435 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 155 720	-9 236 982
Årets resultat		-335 954	-414 206
		-10 491 674	-9 651 188
Summa eget kapital		2 448 249	2 784 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 511 707	9 511 707
Summa långfristiga skulder		9 511 707	9 511 707
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	18 412 500	18 652 500
Leverantörsskulder		19 793	192 431
Aktuella skatteskulder		6 375	8 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	337 400	703 188
Summa kortfristiga skulder		18 776 068	19 556 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 736 024	31 852 344

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

18

-335 954

-414 206

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

691 371

746 026

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****355 417****331 820****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

47 738

87 244

Förändring av kortfristiga skulder

-540 366

135 485

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-137 211****554 549****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-240 000

-240 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-240 000****-240 000****Årets kassaflöde****-377 211****314 549****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 676 992

1 362 443

Likvida medel vid årets slut**1 299 781****1 676 992**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker efter komponentindelning och dess förväntade nyttjandeperioder.

<u>Avskrivningar</u>	<u>2024 (år)</u>	<u>2023(år)</u>
Stomme	120	120
stammar, värme	50	50
El	40	40
Fasad	50	50
Fönster	50	50
Tak	40	40
Ventilation	25	25
Hiss	25	25
Inre UH	120	120
Styr- o övervakning	15	15
Restpost	50	50

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 662 869	3 593 088
Årsavgifter värme	830 282	652 404
Årsavgifter bredband	101 700	97 014
	4 594 851	4 342 506

I årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El stöd	0	56 992
Övriga intäkter	31 747	16 140
	31 747	73 132

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	14 749	5 190
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	9 111	11 307
Löpande UH av installationer	16 634	4 022
Löpande UH, VA/sanitet	215 776	124 660
Löpande UH, värme	16 352	9 789
Löpande UH, ventilation	46 024	1 833
Löpande UH el/tele	6 550	21 556
Löpande UH hissar	44 967	25 024
Löpande UH byggnad utvändigt	328	0
Löpande UH av markytor	8 850	18 981
Reparation försäkringsärende	73 349	86 866
Skadegörelse	5 691	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	18 193	13 696
	476 574	322 924

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll byggnad utvändigt	0	123 420
Planerat underhåll markytor	0	88 384
Planerat uh av gemensamma utrymmen	20 348	0
Planerat uh av installationer	34 188	0
Planerat uh el/tele	40 932	0
	95 468	211 804

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	161 775	150 792
El	252 210	236 792
Uppvärmning	843 340	890 916
Vatten	244 860	219 394
Sophämtning	87 660	103 640
Övriga avgifter	992 537	716 292
Obligatorisk ventilationskontroll	0	31 000
	2 582 382	2 348 826

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	80 224	75 086
Revisionsarvoden	24 375	24 323
Övriga kostnader	55 111	164 816
	159 710	264 225

I posten övriga kostnader under 2023 så ingår kundförluster på 120 000 kr från fakuror som bedömts som osannolika att driva in.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 198	74 094
Arvode till valberedning	0	1 500
	76 198	75 594
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter styrelse	23 941	23 690
	23 941	23 690
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 139	99 284

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 201 955	43 201 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 201 955	43 201 955
Ingående avskrivningar	-13 443 484	-12 715 378
Årets avskrivningar	-691 372	-728 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 134 856	-13 443 484
Bokfört värde byggnader och mark	29 067 099	29 758 471
Taxeringsvärden byggnader	59 268 000	59 268 000
Taxeringsvärden mark	37 225 000	37 225 000
	96 493 000	96 493 000
Bokfört värde byggnader	29 067 099	29 758 471
	29 067 099	29 758 471

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 027 676	0
Omfört från inventarier	0	1 027 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 027 676	1 027 676
Ingående avskrivningar	-1 027 676	0
Omfört från inventarier	0	-1 009 756
Årets avskrivningar	0	-17 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027 676	-1 027 676
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 031 671
Omfört till maskiner	0	-1 027 676
Utrangerat	0	-3 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-1 013 751
Försäljningar/utrangeringar	0	3 995
Omklassificeringar	0	1 009 756
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 834	8 213
Övriga fordringar	0	14 202
Betalning på väg från skatteverket	0	58 000
	12 834	80 415

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	680
Förutbetald fastighetsförsäkring	18 082	48 538
Förutbetald tomträttsavgäld	318 990	270 152
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 238	17 098
	356 310	336 468

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	30 834 000	30 834 000
	30 834 000	30 834 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

18 412 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 240 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 412 500	18 652 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 511 707	9 511 707
	27 924 207	28 164 207

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,43	2025-11-14	9 506 250	9 506 250
SBAB	2,93	2027-04-16	9 511 707	9 511 707
SBAB	4,32	2025-07-29	8 906 250	9 146 250
			27 924 207	28 164 207

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	907	0
Förutbetalda hyror och avgifter	0	363 549
Upplupna arvoden	102 200	100 300
Upplupen el	23 876	19 609
Upplupen värme	113 205	119 750
Uppl vatten kostnad	66 386	56 839
Uppl sophanteringskostnader	5 941	14 863
Övriga uppl kostnader	24 885	28 278
	337 400	703 188

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	25 468	2 594
Erlagd ränta	-788 815	-741 578
	-763 347	-738 984

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter bokslutsdagen.

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den

Sofie Tenggren
Ordförande

Kalle Hansson

Christina Lundin

André Svensson

Arthur Sylvain Renault

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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan, org. nr 716407-0455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIE TENGGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:14:58



ANDRÉ SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:39:29



KALLE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:40:31



CHRISTINA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 12:33:05



ARTHUR SYLVAIN RENAULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:32:02



PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 13:55:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 13:57:12



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.