



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Morkullan i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 22	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via upphandling genom Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	189
3	förråd	24
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 245
17	p-platser	191
Totalt 45 objekt		1 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ellen Boryen	Ordförande	2024-06-10
Kerstin Björndahl	Ledamot	2009-05-26
Nina Aldermo	Ledamot	2024-06-10
Ahmad Alissa	Ledamot	2024-06-10
Stina Dahlström	Ledamot	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellen Boryen och Stina Dahlström.

Firman tecknas två i förening av Ellen Boryen, Nina Aldermo, Ahmad Alissa samt Stina Dahlström.

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

Valberedning har varit: Sarah Hedlund (ordförande) och Camilla Skåån, vald vid föreningsstämman.

Vicevärden har varit: Alexander Sundstrand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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.

2024 -

Presto inspekterar skyddsrummet. Det finns 19 punkter att åtgärda, de flesta lätta att rätta till. En punkt är mer involverad; en lucka har en spricka i järngodset och behöver svetsas av kvalificerad svetsare. Rökila Bysmed anlitas. Då huset är isolerat med brännbart material används kemisk svetsning.

Elbilsaddare installeras på parkeringsplats 4, privat plats. Företaget Monta sköter fakturering. Därmed blir Morkullan momspliktigt.

Ett särskilt register och kölista över parkeringsplatser upprättas. Viss omorganisation av platserna görs för att tillgodose kölistan.

Schneider Electric säger upp sitt avtal med Morkullan. Efter 31 juli, 2024, kommer de inte längre att komma hit och se över vårt styrsystem. Nytt företag sökes. Rörledningsfirma B. Erlandsson AB har kontaktats, men inget är beslutat vid årets slut.

Tre överlåtelse har skett under 2024.

En genomgång av alla källarförråd görs då det uppdagas att några medlemmar inte vet att de har tillträde till förråd. Nycklar och förråd är nu tilldelade alla medlemmar.

Fjärrvärmenätet stärks upp i området, varvid värme och varmvatten stängs av en kort period under arbetet.

Årsavgiften förändrades med 7% fr.o.m. 24-01-01

En förändring av årsavgiften med 3% per 25-01-01 är registrerad

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Augusti - En drönare beställdes för att inspektera takets skick innan vi kallade på takbyte (enl. underhållsplanen). Förutom ett par takplattor som låg lite snett var taket i mkt gott skick. Vindskivorna var lite väderbitna och kommer att ses över lite tidigare än nästa takbyte. Åtgärder diskuterades, men inga beslut togs. Se Protokoll 230919.pdf. Takbytet kommer att skjutas på framtiden tills vidare. September - Ett stopp i avloppet i trappa C vållade en översvämning av avloppsvatten i en av bottenlägenheterna. Slamsugare fick kallas akut. Flera golv i lägenheten blev förstörda och en extensiv renovering med bilning och byte av mellanlager gjordes. Morkullan betalade självrisken.
2022	Vi har utfört låsbyte i hela fastigheten. Diverse renhållning av våra byggnader och gårdsytor utomhus.
2004	Stamrenovering.

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

Utbyte av tvättutrustning.

Byte av takpannor och diverse takdetaljer.

2025 - Kommande arbeten

OVK och kanalrensning kommer att göras i enlighet med underhållsplanen.

Vindskivorna på båda gavlarna kommer att bytas ut, och ett par ruckade takpannor kommer att tillrättaläggas.

Sophuset och staket/räcken kommer att målas om enligt Underhållsplanen.

Belysningen i skydds-/cykelrum planeras bytas ut mot rörelsevaktsbelysning.

Rustningen av skyddsrummet kommer att fortgå. Kommitté till arbetet finns.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Vattenfall avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Vänersborgs Farmartjänst avseende fastighetsskötsel
- Coor ILV AB avseende lokalvård
- Schneider avseende reglerutrustning för panncentral
- Brandservice Trestad AB avseende årlig kontroll av släckutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	319	314	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 642	2 134	2 186	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 175	2 230	2 285	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	201	194	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	955	876	867	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	987	911	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 364	1 284	1 185	1 172	1 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	288	197	179	-192
Soliditet, %	44	41	37	35	31

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	31 200	0	0	31 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 625	0	0	3 625
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 615 509	0	310 000	1 925 509
S:a bundet eget kapital, kr	1 650 334	0	310 000	1 960 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	138 735	287 721	-310 000	116 456
Årets resultat, kr	287 721	-287 721	217 662	217 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	426 456	0	-92 338	334 118
S:a eget kapital, kr	2 076 790	0	217 662	2 294 452

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	426 456
Årets resultat, kr	217 662
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	334 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	334 118

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 305	1 266 398
Övriga rörelseintäkter		10 564	17 962
Summa Rörelseintäkter		1 374 869	1 284 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-745 112	-567 170
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 083	-118 223
Personalkostnader	Not 5	-116 343	-100 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-127 132	-127 132
Summa Rörelsekostnader		-1 030 671	-913 026
Rörelseresultat		344 199	371 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 046	19 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 583	-103 368
Summa Finansiella poster		-126 537	-83 613
Resultat efter finansiella poster		217 662	287 721
Resultat före skatt		217 662	287 721
Årets resultat		217 662	287 721

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	2 119 1862 246 318
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 119 1862 246 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		2 119 6862 246 818

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 3422 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 392 4482 175 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 39353 475
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 434 1842 231 958
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	650 000650 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		650 000650 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	11 55511 555
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 55511 555
Summa Omsättningstillgångar		3 095 7392 893 513
Summa Tillgångar		5 215 4255 140 332

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 825	34 825
Fond för yttre underhåll	1 925 509	1 615 509
Summa Bundet eget kapital	1 960 334	1 650 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	116 456	138 735
Årets resultat	217 662	287 721
Summa Fritt eget kapital	334 118	426 456

Summa Eget kapital	2 294 452	2 076 790
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 071 874	1 084 090
Summa Långfristiga skulder		1 071 874	1 084 090

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 636 216	1 692 216
Leverantörsskulder		31 269	130 327
Skatteskulder		1 352	532
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 052	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 210	156 376
Summa Kortfristiga skulder		1 849 099	1 979 451

Summa Skulder		2 920 973	3 063 541
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 215 425	5 140 332
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 199	371 334
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	127 132	127 132
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	127 132	127 132
Erhållen ränta	20 046	19 755
Erlagd ränta	-146 583	-103 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 794	414 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 084	-15 804
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-74 353	38 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 269	22 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 525	437 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-68 216	-68 216
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 216	-68 216
Årets kassaflöde	213 309	369 190
Likvida medel vid årets början	2 830 452	2 461 263
Likvida medel vid årets slut	3 043 761	2 830 452

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 65 år.

Avskrivningstid på ombyggnationer: 31 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 75 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster i noter av resultaträkning.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 272 084	1 188 864
	Hyror lokaler	54 888	47 025
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 672	25 492
	Hyror övrigt	8 631	4 608
	Övriga primära intäkter	118	18 371
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 364 393	1 284 360
	Hyresbortfall	-88	0
	<i>Summa</i>	-88	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 364 305	1 284 360

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-126 069	0
	Snö och halk-bekämpning	-30 635	0
	Reparationer	-50 168	-295
	El	-44 792	-28 102
	Uppvärmning	-214 977	-185 302
	Vatten	-60 134	-48 812
	Sophämtning	-18 632	-17 517
	Fastighetsförsäkring	-22 528	-20 956
	Kabel-TV och bredband	-57 654	-57 957
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 990	-34 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 534	-172 789
	Övriga driftkostnader	0	-1 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-745 112	-567 170

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 118	-10 942
	Administrationskostnader	-392	0
	Extern revision	-11 875	-9 500
	Konsultkostnader	-8 718	-10 970
	Medlemsavgifter	-13 924	-13 308
	Föreningsverksamhet	-1 739	-1 811
	Övriga förvaltningskostnader	-4 318	-71 692
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 083	-118 223
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 323	-57 857
	Revisionsarvode	-3 177	-3 043
	Övriga arvoden	-24 030	-16 674
	Sociala avgifter	-21 813	-22 177
	Övriga personalkostnader	-3 000	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 343	-100 501
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-127 132	-127 132
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-127 132	-127 132

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 719 200	5 719 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 200	29 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 748 400	5 748 400
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 502 082	-3 374 950
	Årets avskrivningar	-127 132	-127 132
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 629 214	-3 502 082
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 119 186	2 246 318
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	186 000	186 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 660 000	2 660 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	53 000	53 000
	<i>Summa</i>	11 699 000	11 699 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 715 000	4 715 000
	Varav i eget förvar	-46 000	-46 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 669 000	4 669 000
	Fastighetsbeteckning: Morkulla 22 Värdeår: 1952		
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 382 206	2 168 897
	Övriga fordringar	10 242	7 080
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 392 448	2 175 977
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 393	53 475
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	39 393	53 475

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

650 000

650 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

650 000

650 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1

11 555

11 555

Summa Kassa och bank

11 555

11 555

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,27%	2028-07-30	1 084 090	12 216
Swedbank Hypotek AB	4,24%	2025-02-15	1 624 000	56 000
			2 708 090	68 216

Långfristig del

1 071 874

Nästa års amortering av långfristig skuld

12 216

Lån som ska konverteras inom ett år

1 624 000

Kortfristig del

1 636 216

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

68 216

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

272 864

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,25%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

918

0

Övriga kortfristiga skulder

134

0

Summa Övriga skulder

1 052

0

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

118 076

113 242

Upplupna räntekostnader

16 505

19 950

Övriga upplupna kostnader

44 629

23 184

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

179 210

156 376

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Vänersborg, org.nr. 762500-0661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Vänersborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Vänersborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Brunnkvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELLEN BORYEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:42:33



AHMAD ALISSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:10:05



NINA ALDERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:13:51



KERSTIN BJÖRND AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:05:17



STINA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:03:09



JOHAN BRUNNKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:00:45



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:29:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN BRUNNKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:01:56



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:30:16



HSB – där möjligheterna bor

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.