



Årsredovisning 2018

HSB Brf Morkullan i Stockholm



Morkullan



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Målsättning

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

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom att:

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

Föreningens verksamhet

Fastigheter

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

Medlemmar, lägenheter och lokaler

Föreningen hade vid årets slut 415 medlemmar varav två var juridiska personer. Av Föreningens 283 medlemslägenheter har 40 överlåtelser skett under 2018. Övernattningsrummet har bokats 56% av årets dagar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	<u>Snittyta (kvm)</u>
283	bostadsrätter	10 011	35
6	hyreslokaler	653	109
39	parkeringsplatser		

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

På Föreningens mark finns 39 parkeringsplatser varav 26 hyrs ut till medlemmar medan 12 hyrs ut till marknadsmässig hyra till företag och externa privatpersoner. En plats reserverad för

föreningens entreprenörer. Vid intresse av parkeringsplats, kontakta parkering@morkullan.nu.

Mark och trädgård

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

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp har under året anordnat en trädgårdsdag då samtliga trädgårdsmöbler oljades. Därtill har de fortsatt förvaltat projektet med pallkragar på tvättstugans tak och ägnat sig åt den fortsatta upprustningen av Rosenterrassen samt Föreningens övriga markytor. Detta ideella arbete bidrar inte enbart till Föreningens sköna utseende utan sparar därtill mycket pengar åt Föreningen. För mer information och bilder, vänligen se hemsidan.

Förvaltning

HSB Stockholm sköter förvaltningen inom områdena ekonomi och administration. Teknisk förvaltning sköts av Peter Jansson genom företaget AB Skancke, städning av B&B Städservice AB och trädgårdsskötsel av Stockholms Trädgårdstjänst AB. WJJ Entreprenad AB sköter snöröjning på tak och mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bland annat kollektivt bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar enligt en 20-årig underhållsplan som uppdateras två gånger om året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelser.

Information

Föreningen har en Facebook-grupp på www.facebook.com/groups/morkullan där föreningsrelaterade frågor diskuteras. Föreningens hemsida www.morkullan.nu uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste och snabbaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på info@morkullan.nu. Brev kan också lämnas i brevinkastet i föreningsexpeditionen i bottenvåningen i uppgång N.

IT

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

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

Bahnhof är Föreningens leverantör av bredband. Avtalet är kollektivt och innehar symmetrisk kapacitet 100/100 Mbit som ingår i månadsavgiften. Möjlighet att uppgradera till 1 Gbit finns på individuell basis.

Föreningsfrågor

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 april 2018. Vid stämman deltog 29 st medlemmar med rösträtt inklusive 1 st fullmakter. Röstlängden rapporterades således till 30 st röstberättigade.

Styrelse

Ingrid Lindberg	Ordinarie ledamot, ordförande
Ellen Sjöberg	Ordinarie ledamot, vice ordförande
Carl Aspernäs	Ordinarie ledamot, sekreterare
Daniel Högström	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Robert Hammarstedt	Ordinarie ledamot
Leif Jonsson	Ordinarie ledamot
David Ban	Ordinarie ledamot
Johan Rex	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är David Ban, Ellen Sjöberg, Carl Aspernäs, Leif Jonsson, Robert Hammarstedt och Johan Rex. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening

Ingrid Lindberg, Ellen Sjöberg, Daniel Högström och Herman Ohlsson.

Revisorer

Markus Bruus	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Ksenia Loginova	Sammanställande
Felix Ödén	Ledamot

HSB Kod

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

Väsentliga händelser

Genomfört och planerat underhåll

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1985 ca	Huvudledning el	Byte
1991 ca	Stammar plan 1-4	Byte
1995 ca	Kungsbalkonger uppgång L-N	Renovering
2002-2004	Kungsbalkonger uppgång A-K	Renovering

2004	Fasad mot Surbrunnsgatan	Renovering
2005-2006	Tak	Målning
2012	Stammar källare och bottenvåningar	Byte
2014	Stammar	Spolning
2014-2016	Fönster och portar	Renovering och målning
2015	Avlopp tvättstuga	Spolning och relining
2015	OVK	Besiktning
2016	Huvudavloppsledning	Spolning
2016	Fasader uppgång I-N	Planering och upphandling påbörjad.
2016	Trapphus uppgång N	Målning
2016-2017	Ventilation	Arbete med anmärkningar från OVK
2017	Huvudavloppsledning	Relining
2017	Fasader mot Birger Jarls-, Frejgatan & Valhallavägen	Målning
2017	Stuprör längs nyrenoverade fasader	Byte
2017	Bevattningsanläggning	Byte av del av
2018	Fasader mot innergården	Målning
2018	Hissar uppgång A & F	Modernisering och renovering
2018-2019	Tak	Lagning och målning
2019	Bergvärme	Installation
2019	Uppfarter Birger Jarls- & Frejgatan	Asfaltering och markarbeten
2019	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2019-2020	Trapphus (Uppg A-M samt entré N)	Målning
2019-2020	Granittrappor	Omläggning
2019-2020	Cykelrum och nedre källarplan	Målning

Föreningen har tidigare haft ett borrhåll för bergvärme. Under 2012 borrhades en energibrunn för att mäta bergets egenskaper. Sedan slutet av 2017 har styrelsen undersökt förutsättningarna på nytt. Kostnadsbesparingarna med bergvärme har visat sig vara stora vilket har utmynnat i att Föreningen har förnyat tillståndet och avser inrätta en värmepumpsanläggning under första kvartalet 2019.

Styrelsen har enligt stämmans beslut från årsmötet 2016 kommit in med en ansökan om detaljplaneändring till Stockholms stadsbyggnadskontor. Efter dialog med Stadsbyggnadskontoret ansåg det mer lämpligt att Föreningen inkomma med en bygglovsansökan. Att ansöka om detaljplaneändring avslogs och Föreningen valde istället att ansöka om bygglov. Föreningen inväntar beslut på bygglovsansökan.

Övrigt underhåll

Under året inträffade en vattenskada i uppgång N som föreningen har hanterat. Skadad täcktes av gällande försäkringar minus självrisk.

Medlemsenkät

För sjunde året i rad har styrelsen låtit genomföra en medlemsenkät för att fånga upp medlemmarnas synpunkter och förslag på styrelsens arbete och förvaltningen av Föreningens gemensamma ytor. Årets medlemsenkät visar på att medlemmarna är fortsatt nöjda med styrelsens arbete och förvaltningen av våra fastigheter. Mer detaljer om enkäten finns på Föreningens hemsida.

Ekonomi

Resultat

Årets resultat uppgick till 2 319 757 kr, vilket är en avvikelse på 1,1 mkr från det budgeterade resultatet. Det förbättrade resultatet förklaras av att det planerade underhållet av hissarna i uppgång A och F tidigare lades samt av ökade kostnader för löpande underhåll vad gäller en vattenskada. Drygt hälften av Föreningens lån löper därtill med rörlig ränta som förväntas ligga kvar på relativt låga nivåer medan resterande lån är bundet till en förmånlig fast ränta.

Övriga nyckeltal i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 269	11 111	11 271	10 967	10 688
Resultat efter finansiella poster	2 320	2 860	2 989	818	1 989
Soliditet	25%	25%	22%	18%	17%

Förändring av eget kapital i kr

	Insatser	Upplupna avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 583	3 909 841	6 328 396	4 626 631	2 859 769
Reservering till fond 2018			1 325 000	- 1 325 000	
lanspråktagande av fond 2018			- 854 237	854 237	
Balanserad i ny räkning				2 859 769	- 2 859 769
Årets resultat					2 319 757
Belopp vid årets slut	444 583	3 909 841	6 799 159	7 015 637	2 319 757

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Angivet i kr

Rörelseintäkter		11 269 394
Rörelsekostnader	-	8 542 533
Finansiella poster	-	407 104
Årets resultat		2 319 757
Planerat underhåll	+	854 238
Avskrivningar	+	1 481 347
Årets sparande		4 655 341
Årets sparande per kvm total yta		435

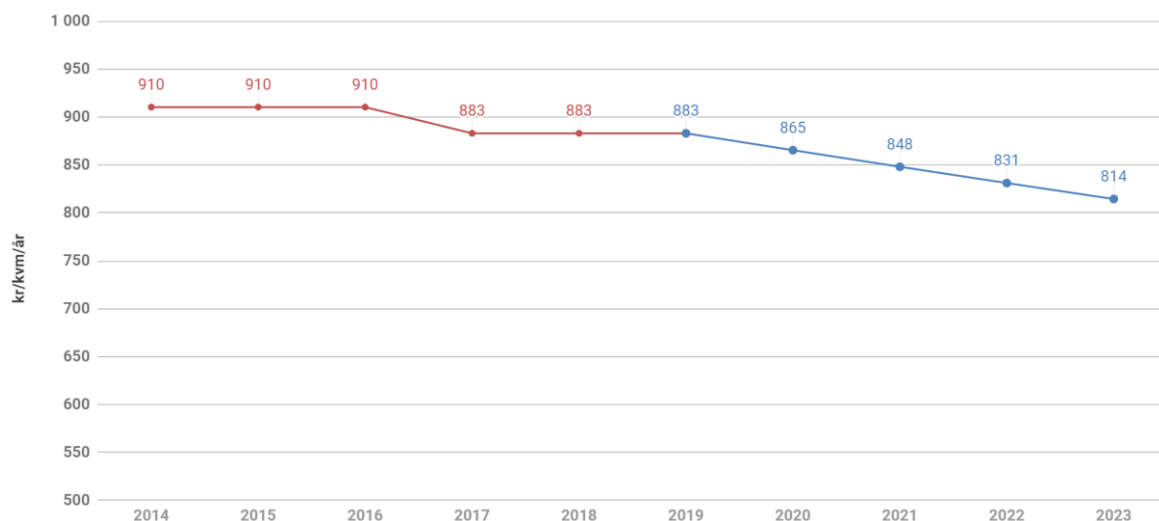
Medlemsavgifter

Styrelsen har beslutat att låta medlemsavgiften vara oförändrad enligt prognosen från och med 1 januari 2019.

Avgiftsprognos

I föreningens långtidsprognos på fem år som upprättas i samband med årsbudgeten prognostiseras oförändrad avgift 2019. Från 2020 prognostiseras en årlig sänkning av avgiften med 2% enligt nedan.

2019-01-01	2020-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2023-01-01
0%	-2%	-2%	-2%	-2%



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till	kr
-----------------------------------	----

Balanserat resultat	7 486 400
Årets resultat	2 319 757
Reservering till underhållsfond	-1 325 000
Ianspråktagande av underhållsfond	854 237
Summa till styrelsens förfogande	9 335 394
Styrelsen har beslutat om följande disposition	kr
Balanseras i ny räkning	9 335 394

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

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 269 394	11 111 252
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 751 860	-5 815 535
Övriga externa kostnader	Not 3	-258 827	-267 343
Planerat underhåll		-854 238	-5 981
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 263	-194 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 347	-1 481 347
Summa rörelsekostnader		-8 542 533	-7 764 764
Rörelseresultat		2 726 860	3 346 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 386	20 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-410 490	-507 076
Summa finansiella poster		-407 104	-486 719
Årets resultat		2 319 757	2 859 769

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 695 408	62 176 755
Pågående nyanläggningar	Not 8	17 586 471	6 529 438
		<u>78 281 879</u>	<u>68 706 193</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 282 379</u>	<u>68 706 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		33 744	201 377
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 402 179	1 376 073
Placeringskonto HSB Stockholm		21 323	21 301
Övriga fordringar	Not 10	6 528	6 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	380 674	356 133
		<u>3 844 447</u>	<u>1 961 500</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 600 000
Kassa och bank	Not 13	65 087	64 178
Summa omsättningstillgångar		<u>3 909 535</u>	<u>3 625 679</u>
Summa tillgångar		<u>82 191 914</u>	<u>72 332 371</u>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		444 583	444 583
Upplåtelseavgifter		3 909 841	3 909 841
Uppskrivningsfond		40 988	0
Yttre underhållsfond		6 799 159	6 328 396
		<u>11 194 571</u>	<u>10 682 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 015 637	4 626 631
Årets resultat		2 319 757	2 859 769
		<u>9 335 394</u>	<u>7 486 400</u>
Summa eget kapital		<u>20 529 965</u>	<u>18 169 220</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>57 272 592</u>	<u>50 576 288</u>
		57 272 592	50 576 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 297 536	1 258 896
Leverantörsskulder		715 696	529 526
Skatteskulder		46 266	91 862
Övriga skulder	Not 16	239 407	523 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 090 452</u>	<u>1 182 830</u>
		4 389 357	3 586 863
Summa skulder		61 661 949	54 163 151
Summa eget kapital och skulder		<u>82 191 914</u>	<u>72 332 371</u>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 319 757	2 859 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 481 347	1 481 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 801 104	4 341 116
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	143 181	-165 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	804 842	125 304
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 749 127	4 300 909
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 057 034	-6 529 438
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 057 034	-6 529 438
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 734 944	-1 224 146
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 734 944	-1 224 146
Årets kassaflöde	427 037	-3 452 674
Likvida medel vid årets början	3 061 552	6 514 227
Likvida medel vid årets slut	3 488 589	3 061 552

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 457 370 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 839 656	8 839 656
Hyror	2 052 561	1 785 513
Övriga intäkter	397 307	505 815
Bruttoomsättning	11 289 524	11 130 984
Avgifts- och hyresbortfall	-19 650	-19 517
Hyresförluster	-480	-215
	11 269 394	11 111 252
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 082 606	1 083 446
Reparationer	971 442	981 803
El	270 009	234 758
Uppvärmning	1 682 857	1 747 884
Vatten	294 503	354 632
Sophämtning	152 119	148 715
Fastighetsförsäkring	134 995	129 803
Kabel-TV och bredband	301 559	300 042
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	473 941	467 491
Förvaltningsarvoden	255 587	250 988
Övriga driftkostnader	132 242	115 973
	5 751 860	5 815 535
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	47 500
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 621	31 057
Administrationskostnader	93 465	119 394
Extern revision	22 500	22 000
Konsultkostnader	58 110	8 263
Medlemsavgifter	39 130	39 130
	258 827	267 343
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	132 901
Revisionsarvode	6 720	6 650
Övriga arvoden	8 220	8 645
Sociala avgifter	46 923	46 361
	196 263	194 557
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 537	326
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	216
Ränteintäkter HSB bunden placering	720	17 921
Övriga ränteintäkter	1 108	1 894
	3 386	20 358
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	409 451	508 722
Övriga räntekostnader	1 039	-1 646
	410 490	507 076

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	89 161 843	89 161 843
Anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 464 843	89 464 843
 Ingående avskrivningar	-27 288 088	-25 806 741
Årets avskrivningar	-1 481 347	-1 481 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 769 435	-27 288 088
 Utgående bokfört värde	60 695 408	62 176 755
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	185 000 000	185 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 957 000	3 957 000
Summa taxeringsvärde	288 557 000	288 557 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 529 438	0
Årets investeringar	11 057 034	6 529 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 586 471	6 529 438
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 528	6 617
	6 528	6 617
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	380 674	354 853
Upplupna intäkter	0	1 280
	380 674	356 133
 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 600 000
	0	1 600 000

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	19 806	19 895			
	Nordea plusgiro	45 282	44 283			
		65 087	64 178			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788778801	0,85%	2019-05-15	8 369 331	14 000
	Stadshypotek	299920	0,45%	2019-06-05	16 426 578	967 008
	Stadshypotek	307020	0,45%	2019-01-16	5 250 818	52 640
	Stadshypotek	309205	0,45%	2019-02-01	8 000 000	0
	Stadshypotek	86392	0,45%	2019-03-18	4 275 000	125 000
	Stadshypotek	88271	1,15%	2019-06-01	7 877 903	138 888
	Stadshypotek	98073	0,77%	2021-06-01	8 370 498	0
					58 570 128	1 297 536
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					57 272 592
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 082 448
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				66 962 000	63 996 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 297 536	1 258 896
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				154 933	445 000
	Momsskuld				76 946	78 749
	Övriga kortfristiga skulder				7 528	0
					239 407	523 749
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				30 995	59 305
	Förutbetalda hyror och avgifter				821 796	758 677
	Övriga upplupna kostnader				1 237 661	364 848
					2 090 452	1 182 830
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr. 702001-4572

HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 14/3/2019


Bo Hallgren


Carl Asperhäs

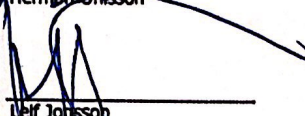

Daniel Högström


Ellen Sjoberg


Herman Ohlsson

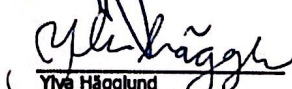

Ingrid Lindberg


Johan Rex


Lelf Johansson


Robert Hammarstedt


Vladislav Bah


Ylva Hägglund

Vår revisionsberättelse har 2019-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Markus Bruus


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm, org.nr. 702001-4572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

mk

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

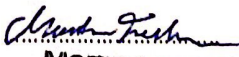
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

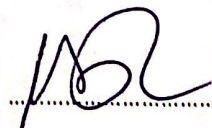
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 26/3 2019

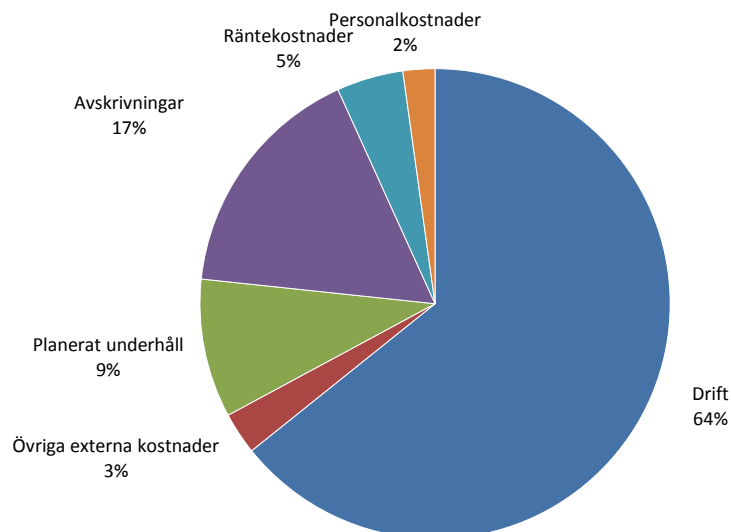

Marun Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


MARKUS BRUUS
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

