



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MORKULLAN I HJO

Organisationsnummer 767200-0408



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Morkullan i Hjo

Org nr 767200-0408

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hjo.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985, har utförts under 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet OVK enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2014. Nästa besiktning skall ske senast 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från 2020-01-01 inkl. kollektiv bostadsrättsförsäkring

Föreningens fastighet Morkullan 1 är belägen på adresserna Björkvägen 1, 3, 5, 7, 9 och Änggatan 7 A-C. Husen färdigställdes år 1958-59 och en omfattande renovering av fastigheten färdigställdes 1993, till en kostnad av 9 593 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 3 691 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

	Antal
R o k	
1	14
2	46
3	8
Totalt	68

I föreningen finns även 5 st lokaler, 23 st garage. *m*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Uppdatering av underhållsplan gjordes 2019-02-26.

- Hjo Energi monterat in nya armaturer i trapphusen och källargångar på Björkv. /Ängg, kostnad 163 000 kr.
- Vadsbolarm har installerat porttelefoner på Björkv/Ängg entréportar/källardörrar Totalt 10 dörrar Kostnad: 302 336 kr + 98 000kr efter inbrott och skadegörelse på porttelefon.
- Magnussons Måleri förbehandlat Fiberskivor/ på Björkv / Änggatan kostn 35.000 k

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i augusti 2019

Det närmaste året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Projektering av utemiljön beräknas påbörjas omkring mars 2020
- Stamventilerna och luftventiler på radiatorena ej utförts enl. underhållsplanen
- Magnussons Måleri målar färdigt Fiberskivorna Björkv / Änggatan
- Kolla stamledningarna

Renoveringarna finansieras med egna medel så långt det är möjligt


Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 730 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 949 343 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Hjo energi avseende el, fjärrvärme, renhållning och vatten.
- Telia avseende kabel-tv och bredband via fiber och ip - telefoni.
- SSF stöldskyddsföreningen och Securitas gällande trygghetsjour.
- Riksbyggen sköter trädgårdsskötsel och snöröjning.
- Anticimex gällande tillsyn av röklucka på Björkvägen 9.
- Vadsbolarm och Säkerhetstjänst 



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar (föregående år 76) varav 76 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 13 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 april 2019. På stämman deltog 9 personer. Varav 7 röstberättigande medl.

Styrelsen samt suppleanter

Ulla Schütz	ordförande, utsedd av HSB NVG
Kjell-Åke Jonsson	vice ordförande
Claes-Olof Svensson	sekreterare
Lars Klingh	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ulla Schütz och Claes-Olof Svensson. Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell-Åke Jonsson Ulla Schütz, Claes-Olof Svensson och Anna Friberg, två i förening.

Vicevärd

Styrelsen har delat på uppdraget vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Agneta Lestander samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ulla Schütz med Claes-Olof Svensson som ersättare.

Valberedning


Valberedningen består av Maj-Britt Falk.

Miljö/brandskydd

Claes-Olof Svensson har varit miljösamordnare och Kjell-Åke Jonsson har varit brandskyddsansvarig

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisations har varit Lars Klingh.

Svenska flaggans dag/nationaldagens firades med kaffe och tårta. Den 2019-12-12 bjöds på Lussekaffe. Deltagarna fick information om planeringen av utemiljön 

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 927	2 820	2 764	2 711	2 634
Resultat efter finansiella poster tkr	224	458	-510	596	211
Soliditet %	42	40	36	40	36
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,1	0	0	0
Bankskuld tkr	5 949	6 087	6 270	6 453	6 636
Räntekostnader kr/m2	40	48	50	52	69
Drifts-/personalkostnader kr/m2	467	420	414	419	419
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	715	701	687	674	661
Fond för yttre underhåll tkr	1 830	1 679	1 341	2 157	1 799
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	166	163	102	101	79

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 520	0	1 678 717	2 499 098	458 485
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	458 485	-458 485
Reservering till yttre fond			614 000	-614 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-462 881	462 881	
Årets resultat					224 378
Belopp vid årets slut	157 520	0	1 829 836	2 806 464	224 378



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 957 583
Årets resultat	224 378
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 614 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	462 881
Summa till stämmans förfogande	3 030 842

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 030 842
Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till	1 829 836

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	224 378
Avsättning till underhållsfond	- 614 000
Disposition underhållsfond	<u>462 881</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 151 119
Resultat efter fondförändring	73 259 <i>ap</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Hjo

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 926 644	2 820 431
Summa intäkter		2 926 644	2 820 431
Driftskostnader	Not 2	-1 494 631	-1 333 032
Underhållskostnader	Not 3	-462 881	-263 856
Personalkostnader	Not 4	-229 731	-216 911
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-371 517	-371 517
Summa rörelsekostnader		-2 558 760	-2 185 316
Rörelseresultat		367 884	635 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 243	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-146 750	-178 730
Summa finansiella poster		-143 507	-176 630
Årets resultat		224 378	458 485



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Hjo**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>7 573 092</u>	<u>7 944 609</u>
	7 573 092	7 944 609

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>7 573 592</u>	<u>7 945 109</u>
-------------------------	-------------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	8 701	9 410
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 018 379	1 504 714
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>118 194</u>	<u>117 164</u>
1 145 274	1 631 288

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 300 000	2 300 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 445 274</u>	<u>3 931 288</u>
-------------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>12 018 866</u>	<u>11 876 397</u>
--------------------------	--------------------------

m

**HSB Brf Morkullan i Hjo****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

157 520

157 520

Fond för yttre underhåll

1 829 836

1 678 717

1 987 3561 836 237*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 806 464

2 499 098

Årets resultat

224 378

458 485

3 030 8422 957 583

Summa eget kapital

5 018 198**4 793 820****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 766 287

5 903 579

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

183 056

183 056

Leverantörsskulder

168 085

135 693

Skatteskulder

9 336

0

Övriga skulder

Not 16

535 812

542 636

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

338 093

317 613

1 234 3821 178 998

Summa skulder

7 000 669**7 082 577****Summa Eget kapital och skulder****12 018 866****11 876 397**

M



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Hjo

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivningar har skett enligt en 50-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningars anskaffningsvärde och sträckte sig fram till 2008.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnas har bedömts vara 41 år och sträcker sig fram till 2037. Avskrivning 10 nya garage sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till 2033. Avskrivning av spolplatta sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till 2038. Avskrivning av fönsterbyte sker enligt en 40-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till 2051. Avskrivning av dörrbyte sker enligt en 40-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till 2052.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0408

HSB Brf Morkullan i Hjo

		2019-01-01	2018-01-01
Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 639 904	2 588 268
	Hyror	102 634	98 928
	Bortfall hyror	-4 455	-6 767
	Övriga intäkter	263 561	215 002
	Bruttoomsättning	<u>3 001 644</u>	<u>2 895 431</u>
	Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
		2 926 644	2 820 431
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	261 169	209 958
	Tv/datakostnader	170 369	169 728
	Reparationer	153 192	67 771
	El	38 871	39 148
	Uppvärmning	409 588	420 133
	Vatten	115 235	118 624
	Sophämtning	49 407	42 663
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 980	51 877
	Medlemsavgifter	29 926	29 511
	Försäkringar	42 866	41 435
	Förvaltningsarvoden	108 604	105 400
	Övriga driftskostnader	37 424	36 784
		<u>1 494 631</u>	<u>1 333 032</u>
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	462 881	263 856
		<u>462 881</u>	<u>263 856</u>
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 206	38 210
	Vicevärdsarvode	48 000	64 000
	Revisorsarvode	3 300	3 300
	Löner och andra ersättningar	35 520	4 600
	Sociala kostnader	15 644	18 000
		<u>141 670</u>	<u>128 110</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	64 166	65 463
	Sociala kostnader	20 161	20 568
	Pensionskostnader och förpliktelser	3 734	2 770
		<u>88 061</u>	<u>88 801</u>
		229 731	216 911
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	368 184	368 184
	Markanläggningar	3 333	3 333
		<u>371 517</u>	<u>371 517</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	568	640
	Övriga ränteintäkter	2 675	1 460
		<u>3 243</u>	<u>2 100</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	146 750	178 730
		<u>146 750</u>	<u>178 730</u>

12



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0408

HSB Brf Morkullan i Hjo

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2008
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1972

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	2 304 500	-2 304 500	0	1959-2008	0
Mark	43 000				43 000
Markanläggning	100 000	-33 330	-3 333	2009-2038	63 337
Ombyggnationer	9 936 600	-4 923 214	-263 863	1994-2037	4 749 523
Garage	893 152	-357 260	-35 726	2009-2033	500 166
Fönsterbyte	1 862 492	-325 934	-46 562	2012-2051	1 489 996
Lägenhetsdörrar	881 301	-132 198	-22 033	2013-2052	727 070
	<u>16 021 045</u>	<u>-8 076 436</u>	<u>-371 517</u>		<u>7 573 092</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	15 978 045	15 978 045
Anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 021 045</u>	<u>16 021 045</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 076 436	-7 704 919
Årets avskrivningar	-371 517	-371 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 447 953</u>	<u>-8 076 436</u>

Bokfört värde

7 573 092 **7 944 609**

Taxeringsvärde för Morkullan 1

Byggnad - bostäder	18 400 000	12 400 000
Byggnad - lokaler	288 000	248 000
	<u>18 688 000</u>	<u>12 648 000</u>
Mark - bostäder	5 800 000	3 459 000
Mark - lokaler	250 000	182 000
	<u>6 050 000</u>	<u>3 641 000</u>
Taxeringsvärde totalt	24 738 000	16 289 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

8 701

9 410

8 701

9 410

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

1 000 153

1 485 302

Skattefordringar

0

386

Skattekonto

18 226

19 026

1 018 379

1 504 714

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	3 300 000
					<u>3 300 000</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0408

HSB Brf Morkullan i Hjo

Noter			2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	157 520	0	1 678 717	2 499 098	458 485	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	458 485	-458 485	
Reservering till yttre fond			614 000	-614 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-462 881	462 881		
Årets resultat					224 378	
Belopp vid årets slut	157 520	0	1 829 836	2 806 464	224 378	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2852354873	2,49%	2029-01-25	3 250 000	100 000
	Swedbank Hypotek	2852354899	2,28%	2027-01-25	2 699 343	83 056
					5 949 343	183 056
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 766 287
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 034 063
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckning				9 593 000	11 093 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				183 056	183 056
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				17 861	15 782
	Arbetsgivaravgifter				7 190	9 394
	Inre fond				510 761	517 460
					535 812	542 636
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				22 558	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				229 499	213 487
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				86 036	104 126
					338 093	317 613

Hjo 19/2 2020

Claes-Olof Svensson

Kjell Åke Jonsson

Lars Kling

Ulla Schütz

Vår revisionsberättelse har 24/2 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Agneta Lestander
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Morkullan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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:

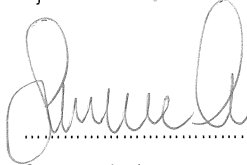
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

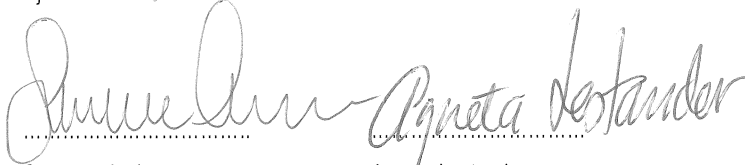
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Hjo den 24/2 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Agneta Lestander

Av föreningen vald revisor