



Årsredovisning

2019

HSB Brf Morkullan i Stockholm



Morkullan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 702001-4572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Org.nr: 702001-4572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 417 medlemmar varav två var juridiska personer. Av Föreningens 283 medlemslägenheter har totalt 36 överlåtelse överlåtelse skett under 2019. Korrekt data för användning av övernattningsrummet saknas pga problem med data från leverantören vid beställning av en ny process för framtida debitering.

<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 16 hyrs ut till medlemmar medan 12 hyrs ut till marknadsmässig hyra till företag och externa privatpersoner. En plats är reserverad för

föreningens entreprenörer. Outhyrda platser har under året använts som ersättningsplatser för de som inte kunnat nyttja sina egna förhyrda platser i samband med föreningens olika projekt. 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 genomförde en arbetsdag 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 föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelse.

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 sättet att kontakta styrelsen är via mail på info@morkullan.nu. Brev kan också lämnas i brevkastet 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 innehåller symmetrisk kapacitet 1000/1000 Mbit som ingår i månadsavgiften.

Föreningsfrågor

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2019. Vid stämman deltog 20 st medlemmar med rösträtt inklusive 1 st fullmakter. Röstlängden rapporterades således till 21 st röstberättigade.

Styrelse

Ingrid Lindberg	Ordinarie ledamot, ordförande
Daniel Högström	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Daniel McKiernan	Ordinarie ledamot, sekreterare
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Leif Jonsson	Ordinarie ledamot
David Ban	Ordinarie ledamot
Johan Rex	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Anton Hellström	Ordinarie ledamot
Erik Evers	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är Herman Ohlsson, Daniel Högström, Ylva Hägglund, Johan Rex, Leif Jonsson och David Ban. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening

Ingrid Lindberg, Daniel Högström, Herman Ohlsson och Johan Rex.

Revisorer

Markus Bruus	Föreningsvald ordinarie
Kim Dywling	Föreningsvald revisorssuppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Robert Hammarstedt	Sammanställande
Ellen Sjöberg	Ledamot
Felix Ödéén	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	Huvudledningar 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-, Freigatan & 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	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2020	Uppfarter Birger Jarls- & Freigatan	Asfaltering och markarbeten
2020	Stammar	Spolning
2020-2021	Trapphus (Uppg A-M samt entré N)	Målning
2020-2021	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
2021	Granittrappor	Omläggning

Föreningen har tidigare haft ett borrhållstånd för bergvärme. Under 2012 borrades 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 förnyade tillståndet och inrättade en värmepumpsanläggning under första halvan av 2019. Då anläggningen installerades under 2019 förväntas en besparing i form av lägre uppvärmningskostnader från år 2020 och framåt.

Under andra halvan av 2019 totalrenoverades Föreningens tvättstuga, bastu och samlingslokal. Föreningen har nu fyra stycken bokningsbara tvättstugor, en drop-in tvättstuga och en fräsch bastu och samlingslokal. Sammantaget har föreningen nu större tvättkapacitet än tidigare. Samtliga tvättmaskiner doseras automatiskt med tvätt- och sköljmedel. Styrelsen uppmuntrar medlemmarna

till att använda detta med en förhoppning om att detta kommer bidra positivt till ökad bekvämlighet för enskild medlem samt till ekonomiska, miljömässiga och trivsel-/renlighetsmässiga fördelar.

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen kommer under kommande år med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt se över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas.

Övrigt underhåll

I samband med installationen av bergvärme under våren 2019 gick ett vattenledningsrör sönder och orsakade vattenskada i en av Föreningens lokaler. Skadan orsakades av en underentreprenör till den entreprenör som Föreningen anlitat för inrättandet av bergvärmeanläggningen. Efter en längre tids uttorkningsprocess kommer Föreningen kunna påbörja återställningsarbetet av lokalen under första kvartalet av 2020. Ärendet hanteras av Föreningens försäkringsbolag. Efter återställande kommer föreningen söka ny hyresgäst till lokalen på knappt 200 kvm.

Medlemsenkät

För åttonde 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 -2 965 529 kr, vilket avviker från det budgeterade positiva resultatet om 1 614 839 kr. Det försämrade resultatet är en konsekvens av tidigare fasadrenovering och förklaras i huvudsak av en utrangering av tidigare fasader som uppgick till -3 485 317 kr, se not 5 i bokslutet. Föreningen har under året även investerat i bergvärme samt en ny tvättstuga.

Den minskade omsättningen härleds i huvudsak till hyresbortfall efter ovan nämnd vattenskada. Föreningen har fått, och kommer att få ytterligare, ersättning för hyresbortfall utbetalt från berört försäkringsbolag. Föreningens kassaflöde är fortsatt starkt och avgiftsprognosen från tidigare år ligger fast.

Föreningens lån ökade under året för att finansiera investeringen i bergvärme samt renoveringen av tvättstugan med tillhörande föreningslokal samt bastu. Värt att notera är föreningens räntekostnad där en långsiktig ekonomisk strategi har gett ett gott resultat och snitträntan för föreningens lån uppgår till 0,59%.

Övriga nyckeltal i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 559	11 269	11 111	11 271	10 967
Resultat efter finansiella poster	-2 965	2 320	2 860	2 989	818
Soliditet	20%	25%	25%	22%	18%

Förändring av eget kapital i kr

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 583	3 909 841	6 799 159	7 015 637	2 319 757
Reservering till fond 2019			1 324 600	- 1 324 600	
Ianspråktagande av fond 2019			- 529 114	529 114	
Balanserad i ny räkning				2 319 757	- 2 319 757
Årets resultat					- 2 965 529
Belopp vid årets slut	444 583	3 909 841	7 594 645	8 539 908	- 2 965 529

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		10 559 325
Rörelsekostnader	-	13 130 534
Finansiella poster	-	394 320
Årets resultat	-	2 965 529
Planerat underhåll	+	529 514
Avskrivningar	+	1 804 480
Utrangering	+	3 485 317
Årets sparande		2 853 782
Årets sparande per kvm total yta		267

Medlemsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 2% någon gång under 2020. Styrelsen kommer att kommunicera exakt datum för sänkningen vid ett senare tillfälle.

Avgiftsprognos

I föreningens långtidsprognos på fem år som upprättas i samband med årsbudgeten prognostiseras en årlig sänkning av avgiften med 2% under år 2020 - 2024 enligt nedan.

2020	2021	2022	2023	2024
-2%	-2%	-2%	-2%	-2%



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen har beslutat om följande disposition	kr
Balanserat resultat	9 335 394
Årets resultat	-2 965 529
Reservering till underhållsfond	-1 325 000
Ianspråktagande av underhållsfond	529 514
Summa till styrelsens förfogande	5 574 379
Stämman har att ta ställning till	kr
Balanseras i ny räkning	5 574 379

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

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 559 325	11 269 394
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 843 104	-5 751 860
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 825	-258 827
Planerat underhåll		-529 514	-854 238
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 294	-196 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 480	-1 481 347
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-3 485 317	0
Summa rörelsekostnader		-13 130 534	-8 542 533
Rörelseresultat		-2 571 209	2 726 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 212	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-396 532	-410 490
Summa finansiella poster		-394 320	-407 104
Årets resultat		-2 965 529	2 319 757

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	71 605 877	60 695 408
Pågående nyanläggningar	Not 9	12 444 694	17 586 471
		<u>84 050 571</u>	<u>78 281 879</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 051 071</u>	<u>78 282 379</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 395	33 744
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 291 133	3 402 179
Placeringskonto HSB Stockholm		21 344	21 323
Övriga fordringar	Not 11	8 323	6 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	571 898	380 674
		<u>3 939 093</u>	<u>3 844 447</u>
Kassa och bank	Not 13	54 555	65 087
Summa omsättningstillgångar		<u>3 993 648</u>	<u>3 909 535</u>
Summa tillgångar		<u>88 044 719</u>	<u>82 191 914</u>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	444 583	444 583
Upplåtelseavgifter	3 909 841	3 909 841
Uppskrivningsfond	0	40 988
Yttre underhållsfond	7 594 645	6 799 159
	<u>11 949 069</u>	<u>11 194 571</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 539 908	7 015 637
Årets resultat	-2 965 529	2 319 757
	<u>5 574 379</u>	<u>9 335 394</u>
Summa eget kapital	<u>17 523 448</u>	<u>20 529 965</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>65 661 856</u>	<u>57 272 592</u>
	65 661 856	57 272 592
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 510 896	1 297 536
Leverantörsskulder	2 031 680	715 696
Skatteskulder	42 088	46 266
Övriga skulder	Not 16 226 059	239 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 048 692</u>	<u>2 090 452</u>
	4 859 415	4 389 357
Summa skulder	70 521 271	61 661 949
Summa eget kapital och skulder	<u>88 044 719</u>	<u>82 191 914</u>

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 965 529	2 319 757
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 804 480	1 481 347
Utrangering	3 485 317	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 324 268	3 801 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 670	143 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	256 698	804 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 375 296	4 749 127
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 058 489	-11 057 034
Balkongfond	-40 988	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 099 477	-11 057 034
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 602 624	6 734 944
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 602 624	6 734 944
Årets kassaflöde	-121 557	427 037
Likvida medel vid årets början	3 488 589	3 061 552
Likvida medel vid årets slut	3 367 032	3 488 589

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 BFAR 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 1,79 % 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 inlämningsstagande 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 836 149	8 839 656
	Hyrer	1 903 035	2 052 561
	Övriga intäkter	320 841	397 307
	Bruttoomsättning	11 060 025	11 289 524
	Avgifts- och hyresbortfall	-500 039	-19 650
	Hyresförluster	-661	-480
		10 559 325	11 269 394
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 474 691	1 082 606
	Reparationer	1 849 623	971 442
	El	335 026	270 009
	Uppvärmning	1 346 200	1 682 857
	Vatten	349 391	294 503
	Sophämtning	160 961	152 119
	Fastighetsförsäkring	140 395	134 995
	Kabel-TV och bredband	309 646	301 559
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	513 691	473 941
	Förvaltningsarvoden	279 635	255 587
	Övriga driftkostnader	83 844	132 242
		6 843 104	5 751 860
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 204	45 621
	Administrationskostnader	145 500	93 465
	Extern revision	24 000	22 500
	Konsultkostnader	41 990	58 110
	Medlemsavgifter	39 130	39 130
		268 825	258 827
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	136 497	134 400
	Revisionsarvode	6 825	6 720
	Övriga arvoden	8 325	8 220
	Sociala avgifter	47 647	46 923
		199 294	196 263
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fasader	3 485 317	0
		3 485 317	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 426	1 537
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	21
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	720
	Övriga ränteintäkter	765	1 108
		2 212	3 386
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	396 218	409 451
	Övriga räntekostnader	314	1 039
		396 532	410 490

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	89 161 843	89 161 843
Anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
Årets utrangering	-4 768 224	0
Årets investeringar	16 200 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 896 885	89 464 843
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 769 435	-27 288 088
Årets avskrivningar	-1 804 764	-1 481 347
Årets utrangering	1 283 191	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 291 008	-28 769 435
Utgående bokfört värde	71 605 877	60 695 408
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	275 000 000	185 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	3 957 000
Summa taxeringsvärde	390 400 000	288 557 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	17 586 471	6 529 438
Årets investeringar	11 058 489	11 057 034
Omklassificering till byggnad	-16 200 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 444 694	17 586 471
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	795	6 528
Löneförskott, anställda	7 528	0
	8 323	6 528
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	532 205	380 674
Upplupna intäkter	39 693	0
	571 898	380 674

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	19 806	19 806
	Nordea plusgiro	34 750	45 282
		54 555	65 087

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788903738	0,59%	2020-05-15	8 262 331	200 000
Stadshypotek	167732	0,57%	2020-03-18	4 150 000	125 000
Stadshypotek	168497	0,57%	2020-03-20	5 000 000	0
Stadshypotek	372044	0,93%	2023-06-01	7 739 015	138 888
Stadshypotek	372637	0,62%	2020-06-05	15 459 570	967 008
Stadshypotek	378051	0,51%	2020-07-16	5 211 338	0
Stadshypotek	380633	0,45%	2020-08-03	7 980 000	80 000
Stadshypotek	391861	0,45%	2020-10-19	5 000 000	0
Stadshypotek	98073	0,77%	2021-06-01	8 370 498	0
				67 172 752	1 510 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 65 661 856

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 618 272

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 70 527 000 66 962 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 510 896 1 297 536

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	154 933	154 933
Momsskuld	71 126	76 946
Övriga kortfristig skulder	0	7 528
	226 059	239 407

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	37 144	30 995
Förutbetalda hyror och avgifter	807 614	821 796
Övriga upplupna kostnader	203 934	1 237 661
	1 048 692	2 090 452

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den

.....
Anton Olof John Hellström

.....
Bo Hallgren

.....
Daniel Högström

.....
Eric Daniel McKiernan

.....
Erik Evers

.....
Herman Ohlsson

.....
Ingrid Lindberg

.....
Johan Rex

.....
Leif Jonsson

.....
Vladislav Ban

.....
Ylva Hägglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Markus Bruus

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor