

Morkulla Årsredovisning 2020

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Bokslut 2020 - för underskrift - låst 1.pdf

Storlek: 1037899 byte

Hashvärde SHA256:

fbf6b227f78695b123ff0073220ac50253a8fd1a41c4bbce59d43c0119acec17

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 11:

ADNIN ALI

Signerat med BankID 2021-04-12 10:09 Ref: e3033580-f07b-405c-a2be-2a7f4d03f15a

Daniel Nils Ivar Stafsing

Signerat med BankID 2021-04-11 10:56 Ref: 2065483d-88cd-4bd1-834c-eedc38a4578a

Erik Carl Michael Evers

Signerat med BankID 2021-04-08 09:40 Ref: 3d56d7e0-bf7e-4814-a5f3-0fb2842f4f9d

Bo Hallgren

Signerat med BankID 2021-04-08 08:53 Ref: 9fc7f5f6-c3ee-40e1-b88c-164919f3f721

INGRID LINDBERG

Signerat med BankID 2021-04-08 07:10 Ref: 0f17dc3e-b53f-429e-8023-2c5eac18bbe6

YLVA HÄGGLUND

Signerat med BankID 2021-04-07 22:29 Ref: eabe71ee-acfb-4729-a0a0-729fe9e34d01

ANTON OLOF JOHN HELLSTRÖM

Signerat med BankID 2021-04-07 21:55 Ref: 02d568b7-5364-4ce8-9249-f79683be6e0b

Andrea Leonora Lovisa Røjmalm

Signerat med BankID 2021-04-07 21:47 Ref: 7fff50c0-64d9-43b4-94b3-a7363c049de4

LINDA ANDERSSON

Signerat med BankID 2021-04-07 21:45 Ref: 8bb98d05-e8c6-48ee-ae42-98ee1d4a7d6d

HERMAN OHLSSON

Signerat med BankID 2021-04-07 21:13 Ref: 810eb66f-4f49-4c8c-87f4-3e9f95fc57de

DANIEL HÖGSTRÖM

Signerat med BankID 2021-04-07 21:02 Ref: ed730f4e-f96f-4be0-bf67-063c688f8f5c



Årsredovisning 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 41 överlåtelser skett under 2020, varav 1 överlåtelse som gåva.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Snittyta (kvm)
283	bostadsrätter	10 011	35
6	hyreslokaler	653	109
40	parkeringsplatser		

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

På Föreningens mark finns 40 parkeringsplatser. Förutom en av dessa platser, som är reserverad för Föreningens fastighetsförvaltare och entreprenörer, har medlemmarna förtur till samtliga platser. Av de totalt 39 uthyrbara platserna hyrs 29 platser ut med medlemsrabatt medan 10 platser hyrs ut till marknadsmässig hyra. Externa, såväl fysiska som juridiska personer, har också möjlighet att förhyra Föreningens parkeringsplatser, dock till marknadsmässig hyra och endast under förutsättning att det inte finns någon medlem på kö. Outhyrda platser har under året använts som ersättningsplatser för de som inte kunnat nyttja sina egna förhyrda platser i samband med Föreningens olika projekt. Den uppfartsrenovering som pågått under året har medfört att en parkeringsplats tillkommit och att de flesta platserna har numrerats om. Vid intresse av

parkeringsplats hänvisas till kontaktformulär på Föreningens hemsida.

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 planteringar längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Trädgårdens totala yta är ca 1 860 kvm. Innergårdens markyta består av ca 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 asfalterad yta om ca 2 495 kvm.

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp genomförde under våren 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. Fastighetskonsulterna AB sköter snöröjning på tak och mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra. Från och med 2021-01-01 ingår ej längre kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen. Detta innebär att medlemmar i föreningen måste lägga till detta tillägg i sin hemförsäkring och bekosta det på egen hand. Det är väldigt viktigt, då utan detta tillägg står man utan skydd och därmed ersättning för bland annat ytskikt vid en vattenskada, vitvaror och andra byggnadsdelar i sin bostadsrätt. Detta beslut har tagits för att bibehålla en för föreningen så fördelaktig försäkringspremie som möjligt, då färre försäkringsskador registreras i föreningens skadehistorik utan det kollektiva bostadsrättstillägget, vilket per 2021 har lett till att föreningen har erbjudits en substantiellt lägre total försäkringspremie samt kommer att leda till att föreningen på sikt kommer att få in fler offerter från försäkringsbolag vid en upphandling. Lägre försäkringspremier kan följaktligen användas som medel för styrelsen i sitt långsiktiga arbete att verka för en konkurrenskraftig avgift.

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. Stadageenlig 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.

Det enklaste 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 digitalt grundutbud av TV-kanaler samt digitalkanalpaketet Small. Övriga kanalpaket tecknas individuellt.

Bahnhof är Föreningens leverantör av bredband. Avtalet är kollektivt och innehar symmetrisk kapacitet 1000/1000 Mbit som ingår i månadsavgiften.

Föreningsfrågor

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. Vid stämman deltog 38 st medlemmar med rösträtt inklusive 9 st fullmakter. Röstlängden rapporterades således till 47 st röstberättigade.

Styrelse

Styrelse till och med årsstämman 2020

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

Styrelse från årsstämman 2020

Daniel Högström	Ordinarie ledamot, ordförande
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Andrea Röjmalm	Ordinarie ledamot, sekreterare
Linda Andersson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Anton Hellström	Ordinarie ledamot
Sofie Rispling	Ordinarie ledamot
Ingrid Lindberg	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Erik Evers	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Sofie Rispling valde att frånträda sitt uppdrag i förtid 2021-02-04 då hon flyttat från föreningen.

Vid kommande ordinarie årsstämma löper mandattiden ut för Herman Ohlsson, Ylva Hägglund, Ingrid Lindberg, Anton Hellström och Erik Evers. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening

Linda Andersson, Daniel Högström, Herman Ohlsson och Erik Evers.

Revisorer

Daniel Stafsing

Andreas Ährlund-Richter

BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald revisorssuppleant

Av HSB Riksförbund utsedd revisor (oberoende revisor)

Valberedning

Ellen Sjöberg

David Ban

Sammanställande

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-, 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	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2020	Uppfarter Birger Jarls- & Frejgatan	Asfaltering och markarbeten
2020	Stammar	Spolning
2021	Bjälklag/tätskikt ovanför tvättstugan	Omläggning
2021-2022	Trapphus (Uppg A-M samt entré N)	Målning
2021-2022	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
2021-2022	Granittrappor	Omläggning

Under våren 2020 upphandlades en entreprenad för att renovera Föreningens uppfarter mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Projektet fortlöpte under juni-augusti. Under projektet förstärktes underlaget och ny asfalt kom på plats för att klara tung trafik i framtiden som ska hämta Förenings grovsopor och avfall. Projektet innebar också nya kantstenar, renovering av pollare, nya pollare och räcke på Frejgatan, ny plantering, samt ny linjemålning. Även nya cykelställ med två våningar placerades ut för att öka kapaciteten och p-platserna arrangerades om för att maximera dess intäkter.

Vindsinredning

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen har under 2020 med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt sett över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas. Under 2020 har Föreningen därför kontrakterat en konsult att driva projektet tillsammans med styrelsen. Projektet är i inledningsfasen med allt vad gäller bygglov, utförande, projektplan och potentiella visningar. Utifrån vår konsult anses Föreningens råvindar vara ytterst attraktiva. Under 2021 kommer vindarna att visas för potentiella köpare. Därefter kommer Föreningen ta ställning till hur vi går vidare.

Övrigt underhåll

I samband med installationen av bergvärme under våren 2019 gick ett vattenledningsrör sönder och orsakade vattenskada i en av Föreningens lokaler på ca 200 kvm, vilket ledde till att lokalen inte kunde hyras ut. Skadan orsakades av en underentreprenör till den entreprenör som Föreningen anlitat för inrättandet av bergvärmeanläggningen. Efter en längre tids uttorkningsprocess kunde Föreningen avsluta återställningsarbetet av lokalen under första kvartalet av 2020. I skrivande stund har Föreningen utestående kostnader för återställning, hyresbortfall, samt handläggnings- och förvaltningskostnader om 750 KSEK. Till vilken grad Föreningen kommer att ersättas för detta är inte klarlagt men Styrelsen arbetar i samråd med Föreningens försäkringsbolag. Per 1 december 2020 har avtal med ny hyresgäst till lokalen skrivits.

Medlemsenkät

För nionde 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, finansiell ställning och kassaflöde

Årets resultat uppgick till 653 402 kr. Årets resultat är en förbättring gentemot föregående år då resultatet 2019 belastades av en utrangering av tidigare fasader till följd av gjord fasadrenovering (se not 5). Föreningen har under 2020 investerat i renovering av uppfarterna på Birger Jarlsgatan och Frejgatan. Dessa investeringar har aktiverats som markanläggning (Byggnader och mark) och Föreningens resultat belastas med avskrivning av densamma. Även tidigare pågående projekt som färdigställts under året har aktiverats i Föreningens balansräkning (Byggnader och mark).

Den minskade omsättningen härleds i huvudsak till hyresbortfall efter ovan nämnd vattenskada samt till följd av att flertalet parkeringsplatser inte kunnat hyras ut under uppfartsprojektet. Avseende nämnda vattenskada har Föreningen fått, och kommer att få ytterligare, ersättning för hyresbortfall utbetalt från berört försäkringsbolag.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt starkt och avgiftsprognosen från tidigare år ligger fast. Det totala kassaflödet under året har varit negativt till följd av investeringen avseende uppfartsprojektet.

Föreningen har upptagit ett nytt lån om 1 milj kr för att finansiera uppfartsprojektet (ca 2,9 milj kr). Föreningen har under året även amorterat på sina befintliga lån enligt plan. Totalt sett har Föreningens lån minskat med ca 0,5 milj kr under året. Värt att notera är att Föreningen har arbetat med en långsiktig strategi kopplat till Föreningens lån och räntekostnad. Det har gett goda resultat och snitträntan för Föreningens lån uppgår till knappt 0,7%.

Nyckeltal i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 651	10 559	11 269	11 111	11 271
Resultat efter finansiella poster	653	-2 965	2 320	2 860	2 989
Soliditet	21%	20%	25%	25%	22%

Förändring av eget kapital i kr

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 583	3 909 841	7 594 645	8 539 908	- 2 965 529
Reservering till fond 2020			1 100 000	- 1 100 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-517 534	517 534	
Balanserad i ny räkning				-2 965 529	+ 2 965 529
Årets resultat					653 402
Belopp vid årets slut	444 583	3 909 841	8 177 111	4 991 913	653 402

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	10 650 757
Rörelsekostnader	- 9 549 382
Finansiella poster	- 447 973
Årets resultat	653 402
Planerat underhåll	+ 517 534
Avskrivningar	+ 2 059 015
Årets sparande	3 229 951
Årets sparande i kr per kvm total yta	302

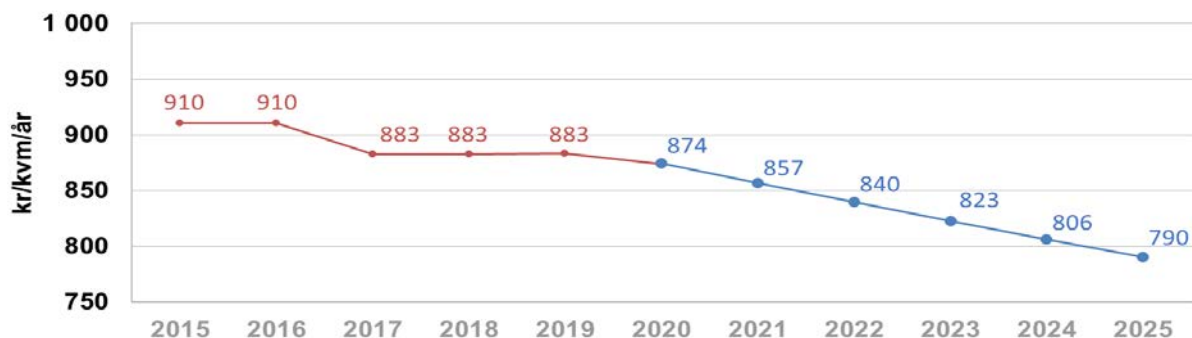
Medlemsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 2% någon gång under 2021. 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 2021 – 2025 enligt nedan.

2021	2022	2023	2024	2025
-2%	-2%	-2%	-2%	-2%



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen har beslutat om följande disposition	kr
Balanserat resultat	5 574 379
Årets resultat	+ 653 402
Reservering till underhållsfond	- 1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	517 534
Summa till styrelsens förfogande	5 645 315
Stämman har att ta ställning till	kr
Balanseras i ny räkning	5 645 315

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



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 650 757	10 559 325
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 605 734	-6 843 104
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 508	-268 825
Planerat underhåll		-517 534	-529 514
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-214 591	-199 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 059 015	-1 804 480
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-3 485 317
Summa rörelsekostnader		-9 549 382	-13 130 534
Rörelseresultat		1 101 374	-2 571 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 651	2 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-449 624	-396 532
Summa finansiella poster		-447 973	-394 320
Årets resultat		653 402	-2 965 529



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 84 874 446 71 605 877

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 12 444 694

84 874 446 84 050 571

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

84 874 946 84 051 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

35 775 46 395

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 232 409 3 291 133

Placeringskonto HSB Stockholm

21 365 21 344

Övriga fordringar

Not 11 129 539 8 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 527 169 571 898

1 946 258 3 939 093

Kassa och bank

Not 13 47 892 54 555

Summa omsättningstillgångar

1 994 150 3 993 648

Summa tillgångar

86 869 096 88 044 719



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	444 583	444 583
Upplåtelseavgifter	3 909 841	3 909 841
Yttre underhållsfond	8 177 111	7 594 645
	<u>12 531 535</u>	<u>11 949 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 991 913	8 539 908
Årets resultat	653 402	-2 965 529
	<u>5 645 315</u>	<u>5 574 379</u>
Summa eget kapital	<u>18 176 849</u>	<u>17 523 448</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>6 189 231</u>	<u>65 661 856</u>
	6 189 231	65 661 856
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 60 535 125	1 510 896
Leverantörsskulder	203 657	2 031 680
Skatteskulder	56 804	42 088
Övriga skulder	Not 16 360 142	226 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 347 287</u>	<u>1 048 692</u>
	62 503 015	4 859 415
Summa skulder	68 692 246	70 521 271
Summa eget kapital och skulder	<u>86 869 096</u>	<u>88 044 719</u>



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	653 402	-2 965 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 059 015	1 804 480
Utrangering	0	3 485 317
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 712 417	2 324 268
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 867	-205 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 380 629	256 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 265 921	2 375 296
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 882 890	-11 058 489
Balkongfond	0	-40 988
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 882 890	-11 099 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-448 396	8 602 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-448 396	8 602 624
Årets kassaflöde	-2 065 365	-121 557
Likvida medel vid årets början	3 367 032	3 488 589
Likvida medel vid årets slut	1 301 667	3 367 032

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.

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 1,57 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 751 210	8 836 149
Individuell mätning vatten	0	9 600
Hyrer	1 852 020	1 893 435
Övriga intäkter	564 870	320 841
Bruttoomsättning	11 168 100	11 060 025
Avgifts- och hyresbortfall	-516 555	-500 039
Hyresförluster	-788	-661
	10 650 757	10 559 325
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 372 787	1 474 691
Reparationer	1 668 653	1 849 623
El	618 715	335 026
Uppvärmning	956 124	1 346 200
Vatten	360 948	349 391
Sophämtning	166 726	160 961
Fastighetsförsäkring	168 494	140 395
Kabel-TV och bredband	302 599	309 646
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	528 407	513 691
Förvaltningsarvoden	321 047	279 635
Övriga driftkostnader	141 234	83 844
	6 605 734	6 843 104
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 870	18 204
Administrationskostnader	36 307	145 500
Extern revision	25 500	24 000
Konsultkostnader	24 701	41 990
Medlemsavgifter	39 130	39 130
	152 508	268 825
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	147 817	136 497
Revisionsarvode	7 000	6 825
Övriga arvoden	8 475	8 325
Sociala avgifter	51 299	47 647
	214 591	199 294
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering fasader	0	3 485 317
	0	3 485 317
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	595	1 426
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21	21
Övriga ränteintäkter	1 035	765
	1 651	2 212
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	449 488	396 218
Övriga räntekostnader	136	314
	449 624	396 532



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	100 593 885	89 161 843
Anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
Årets utrangering	0	-4 768 224
Omklassificering från pågående nyanläggningar	15 327 584	16 200 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 224 469	100 896 885
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 291 008	-28 769 435
Årets avskrivningar	-2 059 015	-1 804 764
Årets utrangering	0	1 283 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 350 023	-29 291 008
Utgående bokfört värde	84 874 446	71 605 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	275 000 000	275 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	390 400 000	390 400 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	12 444 694	17 586 471
Årets investeringar	2 882 890	11 058 489
Omklassificering till byggnad	-15 327 584	-16 200 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 444 694
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	4 013	795
Övriga fordringar	2 998	0
Fordran på Klättermusen	115 000	0
Lönesförskott anställda	7 528	7 528
	129 539	8 323
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	527 169	532 205
Upplupna intäkter	0	39 693
	527 169	571 898

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



HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	19 806	19 806
Nordea plusgiro	28 087	34 750
	47 892	54 555

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788974953	0,42%	2021-05-17	8 162 331	0
Stadshypotek AB	258865	0,55%	2021-03-18	4 025 000	125 000
Stadshypotek AB	259511	0,70%	2021-03-22	4 962 500	50 000
Stadshypotek AB	372044	0,93%	2023-06-01	7 600 127	138 888
Stadshypotek AB	434466	0,45%	2021-06-07	14 492 562	967 008
Stadshypotek AB	440299	0,45%	2021-07-16	5 211 338	0
Stadshypotek AB	442673	0,45%	2021-08-03	7 900 000	80 000
Stadshypotek AB	449874	0,45%	2021-09-20	1 000 000	0
Stadshypotek AB	455129	0,45%	2021-10-19	5 000 000	50 000
Stadshypotek AB	98073	0,77%	2021-06-01	8 370 498	0
				66 724 356	1 410 896

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till *) 59 669 876

*) Beräknat baserat på den totala skulden per 2020-12-31 samt att kommande års amortering motsvarar den årliga amorteringen de kommande fem åren.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 189 231

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år i samband med att räntevillkoren förfaller, varmed dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta befintlig lånefinansiering inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, avser lån som omsätts under nästa år	59 124 229	0
kortfristig del av långfristig skuld, amortering	1 410 896	1 510 896
	60 535 125	1 510 896

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	277 633	154 933
Momsskuld	82 509	71 126
	360 142	226 059

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 273	37 144
Förutbetalda hyror och avgifter	1 019 038	807 614
Övriga upplupna kostnader	296 976	203 934
	1 347 287	1 048 692

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

Stockholm, den 30 mars 2021

Andrea Röjmalm

Anton Hellström

Bo Hallgren

Daniel Högström

Erik Evers

Herman Ohlsson

Ingrid Lindberg

Linda Andersson

Ylva Hägglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Daniel Stafsing

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor