



2023

Årsredovisning

Brf Morkullan 17



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-11-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Morkullan 17 | 1994 | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1965

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 692 kvm och 2 lokaler om 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 2912 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Lars Estreen | Ordförande |
| Carlos Grez Herrera | Styrelseledamot |
| Charlotte Ruhne | Styrelseledamot |
| Hedvig Kjellström | Styrelseledamot |
| Jens Åke Mannix Kihl | Styrelseledamot |

Valberedning

Olof Kjellström
Birgitta Kihl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Eric Åhsberg Extern revisor Åhsbergs Revisionsbyrå Aktiebolag
Magnus Palm Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 • Stampolning
- 2021 • Tätskikt gård - Åtgärda fuktproblem i lokal genom dränering av gården
- 2020 • Radonmätning
- 2016 • Fasadrenovering
- 2014-2015 • Trapphusrenovering
- 2012 • Renovering av tvättstuga
- 2011 • Renovering av hissmotor
Byte av undercentral
Installation av fibernät
Stampolning
- 2010 • Renovering av gränd och innergård
Fönsterrenovering
- 2005 • Målning och renovering av tak
Fasadrenovering av gårdssida
- 2000 • Balkonger installeras
- 1979-1980 • Stambyte och nya elstigar
Fasadrenovering fram- och baksida

Planerade underhåll

- 2024 • Renovering av hissar

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



| | |
|----------------|---|
| Värme | Stockholm Exergi AB |
| Städning | Anders Lindberg Städservice AB |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| Hushållsavfall | Stockholm Avfall AB |
| Försäkring | Stockholms stads brandförsäkringskontor |
| Hiss | S:t Eriks Hiss AB |
| Revision | Åhsbergs revisionsbyrå AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10 % från och med den 1 januari 2024.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en städdag på våren.

Läckande samlingsledning har åtgärdats.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla som har engagerat sig i föreningen i olika frågor och aktiviteter.

Förändringar i avtal

Avtal om fastighetsskötsel med Ekströms Allservice har sagts upp per den 31 december 2023. Sedan tidigare finns avtal om fastighetsskötsel med SBC, som från och med den 1 januari 2024 har ensamt ansvar för fastighetsskötseln

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 800 457 | 1 650 100 | 1 633 832 | 1 610 214 |
| Resultat efter fin. poster | -1 563 079 | -902 234 | -345 578 | 30 556 |
| Soliditet (%) | 41 | 48 | 50 | 51 |
| Yttre fond | 1 569 014 | 1 847 047 | 1 812 893 | 1 486 703 |
| Taxeringsvärde | 131 059 000 | 131 059 000 | 108 730 000 | 108 730 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 495 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 71,7 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 563 | 3 600 | 3 636 | 3 654 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 214 | 3 247 | 3 280 | 3 297 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | -103 | 12 | 96 | 104 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 42 | 34 | 22 | 14 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 202 | 174 | 137 | 138 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 43 | 22 | 18 | 20 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 288 | 231 | 176 | 173 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,30 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 7,19 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -302 114 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har börjat åtgärda detta genom att vid två tillfällen, jan 2023 och jan 2024, höja avgifterna 10%. Vi kommer att fortsätta höja med 10% vid ett ytterligare tillfälle under 2024. Vi kommer också att, på revisors inrådan, föreslå att medlemmarna erbjuds att tillföra nytt kapital genom ett kapitaltillskott.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 16 977 272 | - | - | 16 977 272 |
| Upplåtelseavgifter | 2 794 346 | - | - | 2 794 346 |
| Fond, yttre underhåll | 1 847 047 | -671 233 | 393 200 | 1 569 014 |
| Balanserat resultat | -11 655 282 | -231 001 | -393 200 | -12 279 483 |
| Årets resultat | -902 234 | 902 234 | -1 563 079 | -1 563 079 |
| Eget kapital | 9 059 161 | 0 | -1 563 079 | 7 498 070 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 888 271 |
| Årets resultat | -1 563 079 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -393 200 |
| Totalt | -13 842 562 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 1 072 935 |
| Balanseras i ny räkning | -12 769 627 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 800 457 | 1 650 100 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 881 | 1 052 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 815 338 | 1 651 152 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 563 264 | -1 864 182 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -233 986 | -261 477 |
| Personalkostnader | 10 | 0 | -39 375 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -190 018 | -265 347 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 987 268 | -2 430 380 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 171 930 | -779 228 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 162 | 4 581 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -405 310 | -127 587 |
| Summa finansiella poster | | -391 148 | -123 006 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 563 079 | -902 234 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 563 079 | -902 234 |



Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 17 193 632 | 17 369 117 |
| Markanläggningar | 13 | 155 001 | 169 533 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 348 633 | 17 538 650 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 348 633 | 17 538 650 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 17 800 | 90 468 |
| Övriga fordringar | 15 | 322 118 | 634 145 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 61 537 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 401 455 | 724 613 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 200 | 7 750 |
| SBC klientmedel i SHB | | 350 249 | 715 406 |
| Summa kassa och bank | | 356 449 | 723 156 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 757 904 | 1 447 769 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 106 537 | 18 986 419 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 771 618 | 19 771 618 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 569 014 | 1 847 047 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 340 632 | 21 618 665 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -12 279 483 | -11 655 282 |
| Årets resultat | | -1 563 079 | -904 222 |
| Summa ansamlad förlust | | -13 842 562 | -12 559 504 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 498 070 | 9 059 161 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 9 360 000 | 9 456 000 |
| Leverantörsskulder | | 900 295 | 234 495 |
| Skatteskulder | | 10 535 | 7 689 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 337 637 | 227 086 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 608 467 | 9 925 270 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 106 537 | 18 984 431 |



Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 171 930 | -779 228 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 190 018 | 265 347 |
| Omklassificering | 0 | -1 988 |
| | -981 912 | -515 869 |
| Erhållen ränta | 14 162 | 4 581 |
| Erlagd ränta | -404 680 | -126 145 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 372 431 | -637 433 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 916 | -76 650 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 778 567 | 249 543 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -589 948 | -464 539 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 111 730 |
| Amortering av lån | -96 000 | -207 730 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -96 000 | -96 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -685 947 | -560 539 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 042 398 | 1 602 937 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 356 451 | 1 042 398 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------|---------------|
| Markanläggningar | 3,75 % |
| Byggnad | 1,35 - 3,03 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 301 136 | 1 184 421 |
| Hysesintäkter bostäder | 69 876 | 69 871 |
| Hysesintäkter lokaler | 378 000 | 388 291 |
| Deb. fastighetsskatt | 47 304 | 0 |
| Påminnelseavgift | 240 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 329 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 1 050 | 7 487 |
| Överlåtelseavgift | 2 521 | 0 |
| Öres- och kronutjämnig | 1 | 31 |
| Summa | 1 800 457 | 1 650 100 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Elstöd | 14 881 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 052 |
| Summa | 14 881 | 1 052 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 97 630 | 96 743 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 20 076 |
| Städning enligt avtal | 71 634 | 62 805 |
| Städning utöver avtal | 0 | 4 380 |
| Hissbesiktning | 5 073 | 4 046 |
| Gårdkostnader | 2 336 | 3 910 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 3 006 |
| Snöröjning/sandning | 22 811 | 13 375 |
| Serviceavtal | 15 720 | 7 396 |
| Förbrukningsmaterial | 2 275 | 0 |
| Summa | 217 480 | 215 737 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar | 45 171 | 0 |
| Tvättstuga | 39 803 | 5 354 |
| Trapphus/port/entr | 13 000 | 0 |
| VVS | 42 542 | 0 |
| Ventilation | 33 531 | 0 |
| Elinstallationer | 9 481 | 0 |
| Hissar | 2 631 | 11 379 |
| Fasader | 19 617 | 0 |
| Vattenskada | 0 | 8 609 |
| Summa | 205 776 | 25 342 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Stambyte | 0 | 107 346 |
| Lokaler | 0 | 116 876 |
| VVS | 1 072 935 | 52 936 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 394 065 |
| Summa | 1 072 935 | 671 223 |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| El | 122 877 | 100 213 |
| Uppvärmning | 588 358 | 507 885 |
| Vatten | 126 515 | 65 311 |
| Sophämtning/renhållning | 102 575 | 98 353 |
| Summa | 940 325 | 771 762 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0 | 56 689 |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 1 338 | 1 257 |
| Kabel-TV | 11 221 | 10 222 |
| Bredband | 12 752 | 12 752 |
| Fastighetsskatt | 101 438 | 99 198 |
| Summa | 126 749 | 180 118 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 315 | 2 699 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 10 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 26 500 | 24 250 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 3 949 |
| Fritids och trivselkostnader | 4 010 | 3 735 |
| Föreningskostnader | 11 169 | 2 283 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 136 133 | 129 653 |
| Överlåtelsekostnad | 1 838 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 1 576 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 20 913 | 2 188 |
| Administration | 1 957 | 21 636 |
| Konsultkostnader | 28 575 | 71 074 |
| Summa | 233 986 | 261 477 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 0 | 30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 9 375 |
| Summa | 0 | 39 375 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 404 741 | 126 966 |
| Övriga räntekostnader | 569 | 621 |
| Summa | 405 310 | 127 587 |



| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 22 828 639 | 22 828 639 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 22 828 639 | 22 828 639 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 459 522 | -5 208 706 |
| Årets avskrivning | -175 485 | -250 816 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 635 007 | -5 459 522 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 17 193 632 | 17 369 117 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>12 059 597</i> | <i>12 059 597</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 055 000 | 40 055 000 |
| Taxeringsvärde mark | 91 004 000 | 91 004 000 |
| Summa | 131 059 000 | 131 059 000 |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 387 500 | 387 500 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 387 500 | 387 500 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -217 967 | -203 435 |
| Årets avskrivning | -14 532 | -14 531 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -232 499 | -217 967 |
| Utgående restvärde enligt plan | 155 001 | 169 533 |

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 184 393 | 184 393 |
| Utgående anskaffningsvärde | 184 393 | 184 393 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -184 393 | -184 393 |
| Utgående avskrivning | -184 393 | -184 393 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 322 118 | 314 903 |
| Klientmedel | 0 | 319 242 |
| Summa | 322 118 | 634 145 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbet försäkr premier | 61 537 | 0 |
| Summa | 61 537 | 0 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2024-06-28 | 4,58 % | 9 360 000 | 9 456 000 |
| Summa | | | 9 360 000 | 9 456 000 |
| Varav kortfristig del | | | 9 360 000 | 9 456 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 880 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 6 701 | 0 |
| Uppl kostn el | 17 016 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 80 625 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 2 380 | 1 750 |
| Uppl kostn vatten | 29 368 | 0 |
| Uppl kostnad arvoden | 30 000 | 30 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 375 | 9 375 |
| Förutbet hyror/avgifter | 162 172 | 185 961 |
| Summa | 337 637 | 227 086 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 600 000 | 9 600 000 |



Underskrifter

Stockholm 5 5 2024

Ort och datum



Lars Estreen
Ordförande



Carlos Grez Herrera
Styrelseledamot



Charlotte Ruhne
Styrelseledamot

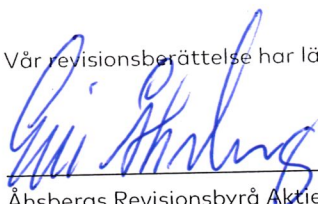


Hedvig Kjellström
Styrelseledamot

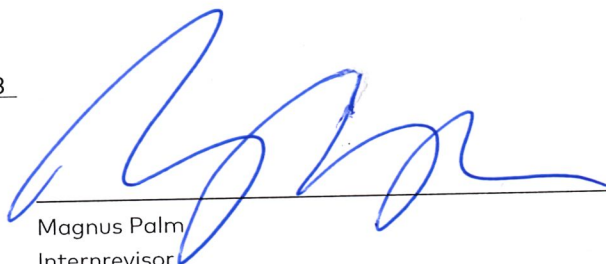


Jens Åke Mannix Kihl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 08



Åhsbergs Revisionsbyrå Aktiefbolag
Eric Åhsberg
Extern revisor



Magnus Palm
Internrevisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan 17
Org.nr. 716420-1233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morkullan 17 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Morkullan 17s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar" samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

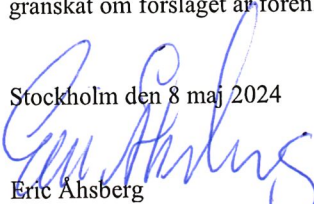
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

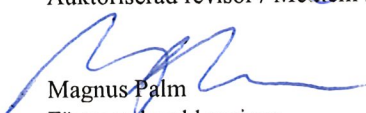
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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 8 maj 2024


Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor / Medlem i Far


Magnus Palm
Förtroendevald revisor