allabrf.se

HSB Brf Morkullan i Nyköping
719000-2340

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31, föreningens 50:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-03.

Fastighet
Föreningens egendom omfattar fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköpings kommun med adress Erikslundsvägen 1 - 11. Husen färdigställdes år 1964 och innehåller 163 bostäder om 12 200,5 m^2. Dessutom finns 158 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

30 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
56 st	3 rum och kök
36 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2008 och reviderad 2013-06-24. Underhållplanen löper till år 2032. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Väsentliga händelser under året
Inga större åtgärder enligt underhållsplan har utförts under året.
Investering har gjorts i passersystem och system för postboxar. Nocktätning m.m. har bytts på taken.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Reparation av branddörrar, förbättring av brandcellsindelningen i trapphusen	2013
Byte tak på carportar	2013
Källarutrymmen har målats	2012
Byte källardörrar och entrépartier	2012
Renovering av parkeringsdäck	2011
Byte maskiner i tvättstugor	2009
Omläggning asfalt	2009
Byte ventilationsfläktar	2009
Balkongrenovering	2000
Stambyte	1996
Renovering badrum	1996

allabrf.se

HSB Brf Morkullan i Nyköping
719000-2340

Ägandeförhållanden, medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 212 medlemmar. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. **För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.**

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 4:e februari 2014. På stämman deltog 56 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 9:e april 2014 med anledning av beslut om fönsterbyte och upphörande av fondering till inre fond.

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Anders Blomqvist	ordförande
Rolf Sundblad	vice ordförande
Elsie Eriksson	sekreterare
Gunilla Eriksson	
Nils-Göran Andersson	
Joakim Mårdh	utsedd av HSB Södermanlands län

Suppleanter har varit:

Camilla Bratt	
Louise Ericsson	
Eleonor Jonsson	utsedd av HSB Södermanlands län

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Blomqvist och Nils-Göran Andersson samt suppleanterna Camilla Bratt och Louise Ericsson.

Valberedning
Valberedning har varit Sten Mörck och Lars Pettersson.

Fullmäktigeledamöter
Föreningen har utsett Gunilla Eriksson och Elsie Eriksson som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Nils-Göran Andersson och Rolf Sundblad som suppleanter.

Revisor
Revisor har varit Sonny Eriksson med Björn Thunberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fastighetsförvaltning
Vicevärd för föreningen har varit Joakim Mårdh, HSB Sörmlandsbostäder.

Fastighetsskötseln har utförts av Lennanders Fastighetsförvaltning, lokalvård av HSB Service samt ekonomisk förvaltning av HSB Södermanland.

allabrf.se

NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-08-31	2013-08-31
Upplupna räntekostnader	39 905	45 052
Övriga upplupna kostnader	205 464	249 920
Förutbetalda hyror och avgifter	573 943	549 751
	819 312	**844 723**

Nyköping 2014-12-08

Anders Blomqvist

Rolf Sundblad

Elsie Eriksson

Gunilla Eriksson

Nils-Göran Andersson

Joakim Mårdh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-01-07

Sonny Eriksson
av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB, av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Morkullan i Nyköping org.nr. 719000-2340

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan för år 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Morkullan för år 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 14/12 2014
7/1 - 2015

Sonny Eriksson	Ola Tranén
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Årsavgifter och hyror
Årsavgifterna för verksamhetsåret har uppgått till i genomsnitt 520 kr/m^2 lägenhetsyta.

Årsavgifterna samt hyrorna för parkeringsplatserna höjdes senast 2011-10-01 med 2,5 % respektive med 40 kr/månad.
Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2014-10-01.

Allmänt
Föreningen är ansluten till Bredbandbolaget och ComHem. Medlemmarna kan teckna avtal om telefoni och bredband med dem. Kabel-tv finns.

Förväntad framtida utveckling
Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas utbyte av fönster med start hösten 2014.

Ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder	6 346 620	6 346 620	6 333 720	6 193 536	6 173 604
Årets resultat	922 479	-152 492	19 930	564 179	643 934
Balansomslutning	15 088 995	14 439 965	14 921 751	16 254 058	15 985 056
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	520	520	519	508	506
Driftkostnad, kr/kvm	362	379	335	347	342
Ränta, kr/kvm	25	28	34	32	26
Fond för yttre underhåll	1 485 729	1 212 382	1 494 239	888 239	302 765

Förslag till resultatdisposition
Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	323 253
Årets resultat	922 479
Till stämmans förfogande	1 245 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-14 633
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	892 000
Summa förändring yttre underhållsfond	877 367
Resultat att balansera i ny räkning	368 366
	1 245 733

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-08-31	1 485 729
Förändring underhåll	877 367
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	2 363 096

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

HSB Brf Morkullan i Nyköping
719000-2340

RESULTATRÄKNING	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	1	6 797 904	6 768 115
Fastighetskostnader			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-4 417 161	-4 622 129
Yttre underhåll	4	-14 633	-618 653
Fastighetsavgift/skatt		-188 080	-188 080
Avskrivningar	7	-1 005 938	-1 195 813
Summa fastighetskostnader		**-5 625 812**	**-6 624 675**
Rörelseresultat		**1 172 093**	**143 440**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	52 268	39 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-301 882	-335 825
Summa finansiella poster		**-249 614**	**-295 933**
Resultat efter finansiella poster		**922 479**	**-152 492**
ÅRETS RESULTAT		**922 479**	**-152 492**

allabrf.se

HSB Brf Morkullan i Nyköping
719000-2340

BALANSRÄKNING	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 569 373	11 123 816
Inventarier	7	15 178	22 768
Pågående nyanläggningar och förskott	8	58 438	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 642 989**	**11 146 584**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 643 489**	**11 147 084**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 366 752	1 530 328
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	460
Övriga fordringar		27 062	97 515
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	9	186 617	138 357
Summa kortfristiga fordringar		**1 580 430**	**1 766 659**
Kassa och bank			
Bankmedel		2 865 076	1 526 222
Summa kassa och bank		**2 865 076**	**1 526 222**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 445 506**	**3 292 881**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 088 995**	**14 439 965**

allabrf.se

HSB Brf Morkullan i Nyköping
719000-2340

BALANSRÄKNING	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		990 801	990 801
Fond för yttre underhåll		1 485 729	1 212 382
Summa bundet eget kapital		**2 476 530**	**2 203 183**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		323 253	749 093
Årets resultat		922 479	-152 492
Summa fritt eget kapital		**1 245 733**	**596 600**
SUMMA EGET KAPITAL	10	**3 722 263**	**2 799 783**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 262 953	9 467 548
Leverantörsskulder		244 361	220 967
Fond för inre underhåll		1 024 941	1 036 132
Skatteskulder		15 165	70 812
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	12	819 312	844 723
Summa skulder		**11 366 732**	**11 640 182**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**15 088 995**	**14 439 965**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		26 977 000	26 977 000
Ställda säkerheter		**26 977 000**	**26 977 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/15.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivning sker på anskaffningsvärdet med 3 % på byggnaden och stamrenoveringen, med 5 % på fönsterbyte, hiss och balkongrenovering, med 10 % på motorvärmare och belysning på parkeringar, med 8 % på passersysten samt med 2,5 % på parkeringsdäck. Maskiner och inventarier skrivs av med 20 % årligen. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll
Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder
Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Brf Morkullans fastställda skattemässiga underskott föregående år uppgick till 11 578 768 kr.

NOT 1 Nettoomsättning	**2013/2014**	**2012/2013**
Årsavgifter	6 346 620	6 346 620
Hyror	239 128	237 528
Övriga intäkter	377 076	381 038
Brutto	**6 962 824**	**6 965 186**
Hyresbortfall	-15 320	-21 071
Avsatt till inre fond	-149 600	-176 000
Nettoomsättning	**6 797 904**	**6 768 115**

allabrf.se

NOT 2 Drift	**2013/2014**	**2012/2013**
Fastighetsskötsel och städning	603 459	672 387
Reparationer	460 930	594 899
El	723 542	718 885
Uppvärmning	1 418 512	1 459 097
Vatten	324 514	295 279
Renhållning	114 426	111 049
Fastighetsförsäkring	47 899	43 121
Kabel-TV	132 958	141 635
Tjänster med serviceavtal	64 271	48 975
Övriga driftskostnader	160 043	212 694
Förvaltningskostnader	231 296	217 552
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	105 646	78 681
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	29 665	27 875
	4 417 161	**4 622 129**
I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med	11 600	11 150
samt återbäring från HSB med	-41 549	-36 054

NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsearvoden	88 071	68 119
Föreningsvald revisor	1 300	1 200
Summa	**89 371**	**69 319**

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader	16 275	9 362
TOTALT	**105 646**	**78 681**

Medeltal anställda
Föreningen har ingen anställd personal

NOT 4 Yttre underhåll

Genomfört planerat yttre underhåll	14 633	618 653
	14 633	**618 653**

NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB och banker	52 268	39 737
Ränteintäkter skatter och avgifter	0	155
	52 268	**39 892**

allabrf.se

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	**2013/2014**	**2012/2013**
Räntekostnader långfristiga skulder	301 862	335 825
Räntekostnader skatter och avgifter	20	0
	301 882	**335 825**

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 184 498	33 184 498
Årets anskaffningar	443 905	0
Utgående anskaffningsvärde	***33 628 403***	***33 184 498***
Ingående avskrivningar	-22 060 682	-20 872 459
Årets avskrivningar	-998 348	-1 188 223
Utgående avskrivningar	***-23 059 030***	***-22 060 682***
Utgående planenligt restvärde	**10 569 373**	**11 123 816**
varav byggnader	8 088 504	8 593 398
varav markanläggningar	1 858 069	1 907 618
varav mark	622 800	622 800

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: **62 348 000** **Värdeår: 1964**

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	49 000 000	13 200 000	62 200 000
Lokaler	72 000	76 000	148 000
	49 072 000	**13 276 000**	**62 348 000**

Maskiner och inventarier	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Ingående anskaffningsvärde	37 948	37 948
Utgående anskaffningsvärde	***37 948***	***37 948***
Ingående avskrivningar	-15 180	-7 590
Årets avskrivningar	-7 590	-7 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-22 770***	***-15 180***
Utgående planenligt restvärde inventarier	**15 178**	**22 768**

allabrf.se

NOT 8 Pågående nyanläggning och ombyggnad	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Årets investering	58 438	0
Utgående anskaffningsvärde	**58 438**	**0**

NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	152 297	113 284
Upplupna ränteintäkter	34 320	25 072
	186 617	**138 357**

NOT 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	990 801	0	990 801
Föreg. års resultat	-152 492	152 492	0
Fond för yttre underhåll	1 212 382	273 347	1 485 729
Balanserat resultat	749 093	-425 839	323 253
Årets resultat			922 479
	2 799 783	**0**	**3 722 263**

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	**Nuv r-sats**	**2014-08-31**	**2013-08-31**
2014-10-01	2,16%	1 178 089	1 204 125
2015-03-30	3,74%	2 969 668	3 031 860
2015-05-30	2,50%	1 469 110	1 507 022
2016-04-30	3,78%	1 476 500	1 508 500
2017-01-30	2,65%	2 169 586	2 216 041
		9 262 953	**9 467 548**

Beräknat amorteringsbelopp på befintliga lån inom 1 år är 190 846 kronor,
och beräknad skuld på befintliga lån om 5 år är 8 254 213 kronor.
Föreningen beräknar att ta upp nya lån med ca 9 000 000 kr med anledning av kommande fönsterbyte.