

Bilaga 1

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Morkullan 32**  
716417-9678

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Weg all HZH  
K0 / 89

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morkullan 32 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden samt uthyrning av kommersiella lokaler.

Föreningen omfattar 23 bostadslägenheter och 4 lokaler. Vid årets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 lokaler uthyrda.

Den totala boytan är 2 449 kvm och lokalytan är 375 kvm.

### Styrelsen

Styrelsen vald vid ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2019-05-28 har haft följande utseende.

Severin Blomstrand	ledamot, ordförande
Espen Wiig	ledamot, vice ordförande, kassör
Kristina Johansson	ledamot, vice kassör och support i tekniska frågor avseende fastigheten och dess skötsel
Anna Gustavsson	ledamot, sekreterare
Henrik Alfredsson	ledamot, kontaktperson för tekniska frågor avseende fastigheten och dess skötsel
Karin Eckerdal	ledamot, vice sekreterare

Bertil Dahlberg har biträtt styrelsen i fastighetsfrågor

### Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Barbro Wikman	godkänd revisor	Allegretto Revision AB
Tom Bellander	internrevisor	
Erik Paulsson	revisorssuppleant	

### Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Lena Eckerström  
Alejandro Rojas Cartagena

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

*Handwritten signatures and initials:*  
W. Wiig  
K. Johansson  
A. Gustavsson  
H. Alfredsson  
K. Eckerdal

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden (elva ordinarie sammanträden, varav tre per capsulam, och ett konstituerande).

Under året träffades nytt hyresavtal med egon & gösen AB (E & G). Avtalet, som gäller från och med den 1 mars 2020, innebär en hyreshöjning med drygt 20 procent.

Emma och Zacharias Bliman Blomstervall har sålt lägenhet nummer 20 till Annica Englund med tillträde den 6 maj 2019. Carl Wåghäll och Johanna Lönn har sålt lägenhet nummer 24 till Ronnie Holmgren med tillträde den 10 juni 2019. Robert Käck och Carima El Hourri har sålt lägenhet nummer 22 till Christian Sterndahlen med tillträde den 15 augusti 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under året. Yttertaket målades om. Pumpgropen renoverades genom att pumpar och kontrollsystem byttes ut. Även avloppsrör byttes ut. Avloppet till gatan försågs med en anordning så att råttor inte kan ta sig in i fastigheten via avloppssystemet.

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 955 576	1 845 568	1 766 478	1 760 325
Resultat efter finansiella poster	-59 457	361 702	-1 163 099	120 654
Soliditet, %	47	47	46	49

### Förändringar i eget kapital

	Insatser/ Upplåtelser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 419 397	2 981 251	356 050	-1 855 789
Avsättning till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000
Årets resultat				-59 457
Vid årets slut	11 419 397	2 981 251	596 050	-2 155 246

*Handwritten signature and date: 10/1809*

**Disposition av bolagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 095 789
årets resultat	-59 457
Totalt	-2 155 246
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
överföring till balanserat resultat	-2 395 246
Totalt	-2 155 246

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signature and initials*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter		963 996	941 640
Hysesintäkter, garage		136 800	136 800
Hysesintäkter, lokaler		838 436	754 734
Övriga intäkter		16 344	12 394
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 955 576</b>	<b>1 845 568</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 634 402	-1 121 810
Avskrivning byggnad	2	-271 468	-271 468
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-1 957	-1 958
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 749</b>	<b>450 332</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		864	7
Räntekostnader		-108 070	-88 637
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-59 457</b>	<b>361 702</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-59 457</b>	<b>361 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-59 457</b>	<b>361 702</b>

*Handwritten signature and initials*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	25 854 503	26 125 971
Byggnadsinventarier	3	-	1 957
Inventarier	4	-	-
		<u>25 854 503</u>	<u>26 127 928</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 854 503</u>	<u>26 127 928</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		9 664	9 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>50 356</u>	<u>50 793</u>
		60 020	60 263
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 349 578</u>	<u>1 526 371</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 409 598</u>	<u>1 586 634</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 264 101</u>	<u>27 714 562</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "A. Berg", is written over a smaller signature, possibly "M. M.".

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		5 495 852	5 495 852
Upplåtelseavgifter		5 923 545	5 923 545
Kapitaltillskott		2 981 251	2 981 251
Fond för yttre underhåll		596 050	356 050
		<u>14 996 698</u>	<u>14 756 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 095 789	-2 217 491
Årets resultat		-59 457	361 702
		<u>-2 155 246</u>	<u>-1 855 789</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 841 452</u>	<u>12 900 909</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	13 800 000	14 300 000
Depositioner		207 850	208 550
		<u>14 007 850</u>	<u>14 508 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 079	31 640
Skatteskulder		15 670	5 170
Övriga skulder		32 102	36 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 948	232 058
		<u>414 799</u>	<u>305 102</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 264 101</u>	<u>27 714 561</u>

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "AHZ".



## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar avsätts till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningens längd

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

#### *Anläggningstillgångar*

-Byggnader	100 år
-Byggnadsinventarier	10 år
-Inventarier	5 år

*Handwritten signatures and initials, including "AG" and "2012".*



### Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	46 812	45 834
Städning	47 688	47 688
Sotning	35 596	11 365
Hiss	33 464	16 715
Tvättstuga		13 436
Gård	468	5
Undercentral	94 916	8 138
Snöröjning	8 850	8 849
Reparation och underhåll	423 126	47 591
Elavgifter	46 744	49 161
Uppvärmning	481 508	478 191
Vatten och avlopp	53 669	52 670
Sophämtning	26 089	33 356
Försäkringsersättning	60 686	74 052
Kabel-TV	53 684	42 383
Övriga fastighetskostnader	7 514	5 608
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	115 341	99 361
Revisionsarvoden	12 363	14 475
Ekonomisk förvaltning	52 039	50 182
Övriga förvaltningskostnader	21 001	22 750
Konsult- och mäklararvoden	12 844	
<b>Summa</b>	<b>1 634 402</b>	<b>1 121 810</b>

### Not 2 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 32 med adresserna Birger Jarlsgatan 112 samt Frejgatan 15.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	27 146 773	27 146 773
Ingående avskrivning enligt plan	-4 180 252	-3 908 784
Årets avskrivning enligt plan	-271 468	-271 468
Mark	3 159 450	3 159 450
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 854 503</b>	<b>26 125 971</b>
Taxeringsvärde bostäder	101 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	8 367 000	6 861 000
	109 367 000	79 861 000

### Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	109 428	109 428
Ingående avskrivning enligt plan	-107 471	-105 513
Årets avskrivning enligt plan	-1 957	-1 958
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>1 957</b>

*Handwritten signature and date:*  
K. J. ... 12/15/2019

#### Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	171 839	171 839
Ingående avskrivning enligt plan	-171 839	-171 839
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,755%		
Ingående bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,755 %		
Ingående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-08-25 Ränta 0,670 %		
Ingående bokfört värde	3 300 000	3 300 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 300 000	3 300 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,818 %		
Ingående bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Årets amortering	-500 000	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 500 000
Utgående bokfört värde		
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>13 800 000</b>	<b>14 300 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 860 000	15 860 000

#### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ulf Håk  
2020-01-07

**Underskrifter**

2020-03-30



Severin Blomstrand



Espen Wiig



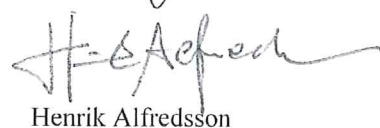
Kristina Johansson



Anna Gustavsson



Karin Eckerdal



Henrik Alfredsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31



Barbro Wikman  
Godkänd revisor



Tom Bellander  
Internrevisor