



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**BRF
MORKULLAN**

Årsredovisning

för

Brf Morkullan

716407-0455

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Morkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1897-1904 på fastigheten Morkullan 4, 8, 9, 11, 12, 17 och 19 som föreningen innehar med tomträtt, som kommer omförhandlas år 2022. Fastigheten omfattas av adresser Norra Skolgatan 4A-B, 6A-C, Spångatan 22A-B samt Torpgatan 5-19, 23-25 och 29.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|---------|-------|
| 2 | 17 |
| 3 | 26 |
| 4 | 6 |
| 5 | 8 |
| Totalt: | 57 |

Total lägenhetsyta 4 961 kvm

Total lokalyta 60 kvm.

Total tomtarea 3 207 rn2

Lägenheternas medelyta 87 kvm.

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 11, 12, 13 sista etappen i denna renovering.
- Byte av frånluftsfläktar på Morkullan 11, 12, 13. Byte av fläkt som gick sönder i ett trapphus Lilla gården (Torpgatan 29).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021.
Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|------------|----------------------------|
| Ordförande | Bodil Lundgren |
| Ledamot | Quentin Authelet |
| Ledamot | Petra Wulkan |
| Ledamot | Kalle Hansson |
| Ledamot | Lisa Tamm |
| Ledamot | Sofie Tenggren |
| Suppleant | Karl Isaksson |
| Suppleant | Anneli Lindberg |
| Suppleant | Max Strömber (del av året) |

Firmatecknare

Bodil Lundgren, Petra Wulkan, Lisa Tamm, Kalle Hansson och Quentin Authelet.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG AB.

Valberedning

Ej bemannad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Detta år planerar styrelsen inte för några stora åtgärder eller investeringar i fastigheten. Det har funnits en plan att renovera gårdshuset till en bokningsbar lokal för övernattnings och evenemang, tillgänglig för föreningens medlemmar. På grund av den osäkra situationen i världen som kan påverka såväl räntor som kostnader för uppvärmning med mera, kommer vi inte att investera i en stor renovering i år. Planen är dock att göra en enklare uppfräschning under året, bl a med hjälp av medlemmarna, för att huset ändå ska kunna användas. Efter uppfräschningen görs ny plan för när en större renovering ska göras.

Ekonomi

Under året har ungefär en tredjedel av föreningens lån bundits, och det finns planer på att binda ytterligare en tredjedel under kommande år. Den sista tredjedelen hålls enligt planen obunden. Under åren 2018-2021 har ganska omfattande underhåll gjorts, varför inga amorteringar gjorts på lånen. Planen är att börja amortera från och med 2022.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 524 207 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Tomträttsavgälden har omförhandlats för 2022 på 10 år. Avsikten är ändå att hålla avgiften oförändrad för 2022.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar (82 medlemmar föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 342 | 4 223 | 4 208 | 4 198 | 4 338 |
| Rörelsens kostnader | -3 629 | -3 477 | -3 737 | -4 054 | -3 028 |
| Finansiella poster, netto | -167 | -242 | -237 | -231 | -227 |
| Årets resultat | 546 | 504 | 233 | -86 | 1 083 |
| Likvida medel & fin placeringar | 1 347 | 2 877 | 3 316 | 2 582 | 5 888 |
| Skulder till kreditinstitut | 28 524 | 28 509 | 28 613 | 28 745 | 28 923 |
| Fond för yttre underhåll | 4 835 | 4 564 | 3 702 | 2 901 | 3 243 |
| Balansomslutning | 33 132 | 31 539 | 31 219 | 31 115 | 31 464 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 95 755 | 95 755 | 95 755 | 66 430 | 66 430 |
| Soliditet % | 9 | 7 | 6 | 5 | 5 |
| Räntekostnad kr/kvm | 35 | 50 | 49 | 50 | 48 |
| Låneskuld kr/kvm | 5 750 | 5 747 | 5 768 | 5 794 | 5 830 |
| Avgift kr/kvm | 703 | 703 | 703 | 703 | 703 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 565 421 | 1 046 722 | 3 923 868 | -8 733 989 | 504 097 | 2 306 119 |
| Avsättning år 2021 yttre fond | | | 1 160 000 | -1 160 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -248 816 | 248 816 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 504 097 | -504 097 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 545 823 | 545 823 |
| Belopp vid årets utgång | 5 565 421 | 1 046 722 | 4 835 052 | -9 141 076 | 545 823 | 2 851 942 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -9 141 076 |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | -1 160 000 |
| Ianspråktagande av yttre fond | 248 816 |
| årets vinst | 545 823 |
| | -9 506 437 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -9 506 437 |
| | -9 506 437 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 4 341 984 4 341 984 | 4 222 564 4 222 564 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -250 036 | -241 403 |
| Planerat underhåll | 4 | -248 816 | -297 905 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -92 341 | -89 003 |
| Driftskostnader | 5 | -2 044 426 | -1 790 137 |
| Övriga kostnader | 6 | -137 628 | -102 572 |
| Personalkostnader | 7 | -97 642 | -91 732 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -758 277 | -863 882 |
| | | -3 629 166 | -3 476 634 |
| Rörelseresultat | | 712 818 | 745 930 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 529 | 4 935 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -175 524 | -246 770 |
| | | -166 995 | -241 835 |
| Årets resultat | | 545 823 | 504 097 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 31 214 680 | 28 407 010 |
| Inventarier | 9 | 48 094 | 78 266 |
| | | 31 262 774 | 28 485 276 |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 262 774 | 28 485 276 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 166 069 | 120 000 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 1 346 702 | 1 377 360 |
| Övriga fordringar | 10 | 3 074 | 3 071 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 352 994 | 53 789 |
| | | 1 868 839 | 1 554 220 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 12 | 0 | 1 500 000 |
| | | 0 | 1 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 868 839 | 3 054 220 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 131 613 | 31 539 496 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 565 421 | 5 565 421 |
| Uppåtelseavgifter | | 1 046 722 | 1 046 722 |
| Fond för yttre underhåll | 13 | 4 835 052 | 3 923 868 |
| | | 11 447 195 | 10 536 011 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -9 141 076 | -8 733 989 |
| Årets resultat | | 545 823 | 504 097 |
| | | -8 595 253 | -8 229 892 |
| Summa eget kapital | | 2 851 942 | 2 306 119 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15, 16 | 9 506 250 | 9 430 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 506 250 | 9 430 200 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15, 16 | 19 017 957 | 19 078 797 |
| Leverantörsskulder | | 678 238 | 109 175 |
| Aktuella skatteskulder | | 9 976 | 7 823 |
| Övriga skulder | | 41 888 | 41 029 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 025 362 | 566 353 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 773 421 | 19 803 177 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 131 613 | 31 539 496 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 545 823 | 504 097 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 758 277 | 863 882 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 304 100 | 1 367 979 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -46 069 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -299 205 | 222 537 |
| Förändring av leverantörsskulder | 569 063 | -58 972 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 462 018 | -9 553 494 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 989 907 | -8 021 950 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -3 535 774 | -1 846 826 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 535 774 | -1 846 826 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring lån | 15 210 | 9 533 910 |
| Amortering av lån | 0 | -103 710 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 15 210 | 9 430 200 |
| Årets kassaflöde | -1 530 657 | -438 576 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 2 877 359 | 3 315 935 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 346 702 | 2 877 359 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker efter komponentindelning och dess förväntade nyttjandeperioder. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 488 472 | 3 488 472 |
| Årsavgifter värme | 652 404 | 652 404 |
| Övriga intäkter | 201 108 | 81 688 |
| | 4 341 984 | 4 222 564 |

Not 3 Reparationer

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll av bostäder | 556 | 11 672 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 5 878 | 11 638 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 7 890 | 9 516 |
| Löpande underhåll av installationer | 0 | 9 593 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 21 567 | 14 696 |
| Löpande underhåll värme | 9 004 | 4 983 |
| Löpande underhåll ventilation | 83 998 | 23 442 |
| Löpande underhåll el | 2 958 | 3 431 |
| Löpande underhåll av markytor | 5 266 | 18 211 |
| Löpande underhåll av hissar | 39 018 | 94 214 |
| Försäkringsskador | 8 475 | 2 375 |
| Reparation försäkringsärende | 52 482 | 0 |
| Material i löpande underhåll | 11 724 | 15 666 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 0 | 16 278 |
| Skadegörelse | 0 | 5 688 |
| Övrigt | 1 220 | |
| | 250 036 | 241 403 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll ventilation | 248 816 | 72 604 |
| Planerat UH av byggnader utvändigt | 0 | 225 301 |
| | 248 816 | 297 905 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 181 914 | 157 135 |
| El | 230 888 | 183 898 |
| Uppvärmning | 758 503 | 641 351 |
| Vatten | 159 871 | 151 859 |
| Sophämtning | 91 914 | 87 289 |
| Övriga avgifter | 621 336 | 568 605 |
| | 2 044 426 | 1 790 137 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 68 508 | 64 854 |
| Revisionsarvoden | 17 875 | 17 500 |
| Övriga kostnader | 51 245 | 20 218 |
| | 137 628 | 102 572 |

Not 7 Anställda och personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 74 298 | 66 800 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 0 | 3 000 |
| | 74 298 | 69 800 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 23 344 | 21 932 |
| | 23 344 | 21 932 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 97 642 | 91 732 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 666 181 | 37 819 355 |
| Årets investeringar | 3 535 774 | 1 846 826 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 201 955 | 39 666 181 |
| Ingående avskrivningar | -11 259 170 | -10 425 461 |
| Årets avskrivningar | -728 104 | -833 709 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 987 274 | -11 259 170 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 31 214 681 | 28 407 011 |
| Taxeringsvärden byggnader | 53 485 000 | 53 485 000 |
| Taxeringsvärden mark | 42 270 000 | 42 270 000 |
| | 95 755 000 | 95 755 000 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 031 671 | 1 031 671 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 031 671 | 1 031 671 |
| Ingående avskrivningar | -953 405 | -923 232 |
| Årets avskrivningar | -30 173 | -30 173 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -983 578 | -953 405 |
| Utgående redovisat värde | 48 093 | 78 266 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordran avseende aktuell skatt | 3 074 | 3 071 |
| | 3 074 | 3 071 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 352 994 | 53 789 |
| | 352 994 | 53 789 |

Not 12 Kortfristiga placeringar

Avser kortfristiga placeringar i HSB Malmö

| | 2020112-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Namn | | |
| Kortfristiga placeringar | 0 | 1 500 000 |
| | 0 | 1 500 000 |

Not 13 Fond för yttre underhåll

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 923 868 | 3 061 773 |
| Avsättning | 1 160 000 | 1 160 000 |
| Ianspråktagande | -248 816 | -297 905 |
| | 4 835 052 | 3 923 868 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 30 834 000 | 30 834 000 |
| | 30 834 000 | 30 834 000 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

19 017 957 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 19 017 957 | 19 078 797 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 9 506 250 | 9 430 200 |
| | 28 524 207 | 28 508 997 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,843 | 2020-01-28 | | |
| Swedbank Hypotek | 0,843 | 2020-01-28 | | |
| Swedbank Hypotek | 0,843 | 2020-01-28 | | |
| SBAB | 0,810 | 2024-11-14 | 9 506 250 | 9 491 040 |
| SBAB | 0,410 | 2022-07-28 | 9 511 707 | 9 511 707 |
| SBAB | 0,410 | 2022-07-28 | 9 506 250 | 9 506 250 |
| | | | 28 524 207 | 28 508 997 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 0 | 296 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 316 470 | 315 653 |
| Övriga upplupna kostnader | 708 892 | 250 394 |
| | 1 025 362 | 566 343 |

Denna årsredovisning har signerats
digitalt.
Malmö den

Bodil Lundgren
Ordförande
2022-06-01

Quentin Authelet

Lisa Tamm

Petra Wulkan

Kalle Hansson

Sofie Tenggren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG
2022-06-03

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morkullan, org. nr 716407-0455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morkullan för år 2021.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Morkullan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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.

Detta dokument har signerats digitalt.

Malmö den

KPMG AB
2022-06-01

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

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.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.