

BRF Morkullan 6

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Morkullan 6

716417-4166

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Morkullan 6 (716417-4166) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-01. Den ekonomiska planen har hanterats löpande under åren för att möta stora ombyggnationer. En ny plan utarbetas av styrelsen. Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Jarlsgatan 106 A-B. Morkullan 6 byggdes år 1905. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	Lägenheter, bostadsrätt	3 166
2	Lokaler, hyresrätt	1 184

I föreningen finns följande gemensamhetsanläggningar: tvättstuga, barnvagnsförråd, sopsorteringsrum, källarförråd. Till föreningen hör även ett antal parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Den redovisade förlusten påverkar inte föreningens framtida möjligheter att finansiera åtaganden så som höjda räntor vid konvertering och hissrenoveringar. Kassaflödet är dock positivt.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-16. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Hansson	Ledamot
Marianne Wiiburg Setterblad	Ledamot
Niyosha Wentworth	Ledamot
Pär Sydow	Ledamot
Johan Sarasalo	Suppleant
Nahrin Anbratt	Suppleant
Mehrdad Mahzoni	Suppleant
Marie Broman	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan-Olov Karlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ventilation
2023	OVK
2022-2023	Ny struktur för sophantering
2021	Kartläggning av värmesystemet
2020	Renovering trapphus
2019-2020	Nytt yttertak A-huset
2019	Nytt yttertak B-huset
2019	Stambyte A-huset
2019	Ny ventilation i B-huset
2018-2019	6 st nya vindslägenheter i B-huset
2018	Renovering av källare. Nya Troax-förråd, Ny tvättstuga inkl vitvaror.
2018	Renovering av källare. Nya Troax-förråd, Ny tvättstuga inkl vitvaror.
2018	Renoveringar samt ombyggnad i hyresgästlokalerna.
2018	Stambyte B-huset
2017	OVK
2015	Stamspolning
2014	Renovering portar, Takmålning
2008	Målning och golvslipning i trapphus
2008	Ventilationsrenovering. Stamspolning. Byte av värmeväxlare
2007	Renovering av röckanaler, Stamspolning, Fasadrenovering mot gatan
2005	Renovering av hisskorgarna. Ombyggnation soprum. Fasadrenovering.
2004	Takrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
Okänt	Renovering av samtliga hissar i fastigheten

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	NABO
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny struktur för sopsortering enligt nya regler för staden. Brandskyddsbesiktning genomförd och nya brandvarnare insatta till de som saknade eller hade bristfälliga. OVK genomförd. Slutbesiktning och garantibesiktning för stambytet och vindsvåningsbygget. Ny ventilation och rökgasfläktar i A-hus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Energideklaration genomfördes.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 726	3 069	2 878	2 717
Resultat efter fin.poster (tkr)	-827	-1 487	-749	-733
Soliditet (%)	6,7	8,4	10,9	12,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	363
Skuldsättning per totalyta (kr)	9 908
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	12 979
Räntekänslighet (%)	36%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	274
Sparande per kvm totalyta (kr)	153
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	30%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 706 518	10 042 482	619 991		-11 054 410	-1 486 527	3 828 053

Resultatdisposition enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			-884 054		884 054		
Balanseras i ny räkning					-1 486 528	1 486 527	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-827 276	-827 276
Belopp vid årets utgång	5 706 518	10 042 482	-264 063		-11 656 884	-827 276	3 000 777

Totalt bundet eget kapital
15 484 937

Totalt fritt eget kapital
-12 484 160

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 656 884
Årets resultat	<u>-827 276</u>
Totalt	-12 484 160

Avsättning till yttre fond	480 000
Uttag ur yttre fond	-311 668
Balanseras i ny räkning	<u>-12 652 492</u>
Summa	-12 484 160

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 725 719	3 069 181
Övriga rörelseintäkter	3	109 035	9 606
		<u>3 834 754</u>	<u>3 078 787</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-2 631 390	-2 762 530
Övriga externa kostnader	5	-108 730	-21 233
Personalkostnader	6	-110 367	-125 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 146 914</u>	<u>-1 146 914</u>
Rörelseresultat		<u>-162 647</u>	<u>-977 290</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 963	2 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-688 592</u>	<u>-511 345</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-827 276</u>	<u>-1 486 527</u>
Resultat före skatt		<u>-827 276</u>	<u>-1 486 527</u>
Årets resultat		<u>-827 276</u>	<u>-1 486 527</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 847 810	43 994 724
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		42 847 810	43 994 724
Summa anläggningstillgångar		42 847 810	43 994 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		627	909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 211	101 325
		87 838	102 234
<i>Kassa och bank</i>	9	1 851 016	1 524 623
Summa omsättningstillgångar		1 938 854	1 626 857
SUMMA TILLGÅNGAR		44 786 664	45 621 581

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 749 000	15 749 000
Fond för yttre underhåll		-264 063	619 991
		15 484 937	16 368 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 656 884	-11 054 410
Årets resultat		-827 276	-1 486 527
		-12 484 160	-12 540 937
Summa eget kapital		3 000 777	3 828 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 000 000	31 300 000
		33 000 000	31 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	8 000 000	9 700 000
Leverantörsskulder		412 036	128 212
Skatteskulder		67 335	40 300
Övriga kortfristiga skulder		119 893	61 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 623	563 444
		8 785 887	10 493 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 786 664	45 621 581

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-827 276	-1 486 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 146 914	1 146 914
		319 638	-339 613
Betald inkomstskatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		319 638	-339 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 396	-21 881
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		19 372	277 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten		353 406	-83 593
Investeringsverksamheten			
Inbetald upplåtelseavgift/insats			210 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			210 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-
Årets kassaflöde		353 406	126 407
Likvida medel vid årets början		1 524 623	1 398 215
Likvida medel vid årets slut		1 878 029	1 524 622

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Avskrivningarna under år 2020 har påverkats av övergången till K3 jämfört med 2019 års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Inventarier	4-20%	4-20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Ventilation 20-25 år
- Fasad 30 år

- Trapphusrenovering 25 år
- Värmepump 15 år
- Dörrar 20 år
- Ombyggnad lokal 25 år
- Gård 100 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 147 702	1 147 245
Hyror	2 578 017	1 921 936
Summa	3 725 719	3 069 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		9 126
Fakturering boende	4 287	480
Statliga bidrag	104 748	
Summa	109 035	9 606

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	38 622	15 974
Städning	49 180	46 131
Tillsyn, besiktning, kontroller	261 096	42 974
Trädgårdsskötsel	1 596	50 382
Snöröjning	6 675	8 711
Sotning		3 855
Reparationer	84 244	210 174
El	446 400	598 447
Uppvärmning	611 764	541 085
Vatten	75 710	79 656
Sophämtning	118 086	100 096
Försäkringspremie	57 987	53 806
Självrisk		241 000
Fastighetsavgift bostäder	55 615	53 165
Fastighetsskatt lokaler	160 000	160 000
Övriga fastighetskostnader	59 430	7 784
Kabel-tv/Bredband/IT	136 065	123 125
Förvaltningsarvode ekonomi	53 252	52 112
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 399	10 746
Panter och överlåtelser	2 913	9 139
Förvaltningsarvode teknik	2 743	43 631
Juridiska åtgärder	70 380	20 300
Övriga externa tjänster	11 565	-206 817
	2 319 722	2 265 476
Underhåll		
VA/Sanitet		30 000
Ventilation	311 668	312 528
Tak		154 526
	311 668	497 054
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 631 390	2 762 530

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon		1 201
Konsultarvode	7 835	14 032
Besiktnings- och utredningskostnader	95 988	
Revisionarvode	4 909	6 001
Summa	108 732	21 234

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	90 000	95 000
Sociala kostnader	20 367	30 400
	110 367	125 400

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 036 372	50 036 372
-Mark	2 127 700	2 127 700
	52 164 072	52 164 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 169 348	-7 022 434
-Årets avskrivning enligt plan	-1 146 914	-1 146 914
	-9 316 262	-8 169 348
Redovisat värde vid årets slut	42 847 810	43 994 724

Taxeringsvärde

Byggnader	56 000 000	56 000 000
Mark	104 000 000	104 000 000
	160 000 000	160 000 000
 Bostäder	 144 000 000	 144 000 000
Lokaler	16 000 000	16 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	167 534	167 534
	167 534	167 534
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-167 534	-167 534
	-167 534	-167 534
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	40 899	35 685
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 810 117	1 488 938
	1 851 016	1 524 623

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2022-12-31</i>
SEB 96	2026-01-28	0,67%	1 000 000		1 000 000
SEB 59	2026-01-28	0,91%	2 000 000		2 000 000
SEB 51	2026-04-28	0,67%	1 300 000		1 300 000
SEB 25	2024-04-28	1,09%	4 000 000		4 000 000
SEB 75	2028-09-28	2,63%	6 000 000		6 000 000
SEB 13	2025-09-28	4,67%	5 000 000		5 000 000
SEB 49	2024-04-28	1,09%	4 000 000		4 000 000
SEB 72	2025-10-28	0,71%	4 000 000		4 000 000
SEB 71	2025-10-28	0,69%	4 000 000		4 000 000
SEB 32	2026-01-28	0,67%	5 000 000		5 000 000
SEB 288	2026-06-28	4,61%	4 700 000		4 700 000
			41 000 000		41 000 000
Kortfristig del, av långfristig skuld			-8 000 000		-9 700 000
Långfristig del			33 000 000		31 300 000

Föreningen har lån med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga
Föreningen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energideklaration genomfördes.

Efter räkenskapsårets slut har lånen omförhandlats och är ej kortfristiga skulder.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2024

.....
Anders Hansson

.....
Marianne Wiiburg Setterblad

.....
Niyosha Wentworth

.....
Pär Sydow

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

.....
Jan-Olov Karlsson
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.