



Årsredovisning 2022



Brf Morkullan 4

Org nr 716419-2200

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Morkullan 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Morkullan 4 på Birger Jarlsgatan 102 A och B i Engelbrekts församling, Stockholm stad. Fastigheten består av ett gatuhus med källardel och lokaler i gatuplanet samt 5 plan med bostadslägenheter medan gårdshuset är ett våningsplan lägre. Brf Morkullan 4 utgörs av 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler. Totalt består föreningen av 3 208 kvm bostadsyta samt 960 kvm lokalyta.

Brf Morkullan 4 är momsregistrerad.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2017.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 haft följande sammansättning:

Björn Palmqvist	Ordförande
Evert Carlsson	Ledamot
Sune Holmlund	Ledamot
Thomas Gumbrecht	Ledamot
Harald Borgström	Ledamot
Eva Bång	Suppleant
Thomas Gustafsson	Suppleant
Terese Strand	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisor

Henry Lindholm	Ordinarie
Birgitta Johansson	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året målades samtliga fönsterkarmar om liksom vissa fönsterbleck. Befintliga takfönster byttes ut. Alla radiatorer fick nya termostater och radiatorerna energioptimerades. Föreningen gick över till återvinning av matafall med stor uppslutning. Upphandlingsunderlag för ett framtida utbyte av hissar togs fram och ett nytt styrsystem inköptes som reserv. Ett upphandlingsunderlag utarbetades för att använda bergvärmen sommartid som ett kylsystem för luftkonditionering av uthyrningslokaler.

I mars 2023 amorterades föreningens lån ned med en miljon kr (1 000 000).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (47) medlemmar. Under året har en överlåtelse skett. Under året har ingen andrahandsuthyrning beviljats. Föreningen medger högst två års löpande andrahandsuthyrning för specifika ändamål.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 639	2 545	2 422	2 698
Resultat efter finansiella poster	349	159	68	1 028
Soliditet (%)	87	86	84	82
Fastighetslån/kvm, kr	973	973	1 142	1 309
Årsavgifter/kvm, kr	201	202	201	252
Avskrivningar/kvm boyta, kr	139	139	107	107
Driftskostnad/kvm, kr	376	419	409	270

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Avskrivningar/kvm boyta

Avskrivningar genom total boyta av föreningens fastighet.

Driftskostnad/kvm

Driftkostnaden genom totala ytan av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 179 191	2 117 813	1 251 464	4 180 407	158 659	23 887 534
Disposition av föregående års resultat:			149 659	9 000	-158 659	0
Årets resultat					348 824	348 824
Belopp vid årets utgång	16 179 191	2 117 813	1 401 123	4 189 407	348 824	24 236 358

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 189 408
årets vinst	348 824
	4 538 232

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	348 824
ianspråkta fond för yttre underhåll	-537 482
i ny räkning överföres	4 726 890
	4 538 232

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 638 885	2 544 700
Övriga rörelseintäkter		-1 065	8 281
Summa rörelseintäkter		2 637 820	2 552 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 565 666	-1 743 976
Övriga externa kostnader	4	-322 993	-265 566
Avskrivningar		-445 968	-445 968
Summa rörelsekostnader		-2 334 627	-2 455 510
Rörelseresultat		303 193	97 471
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		76 820	73 480
Övriga ränteintäkter		11 938	4 943
Räntekostnader		-43 127	-17 235
Summa finansiella poster		45 631	61 188
Resultat efter finansiella poster		348 824	158 659
Årets resultat		348 824	158 659

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 719 731	25 165 699
Summa materiella anläggningstillgångar		24 719 731	25 165 699
Summa anläggningstillgångar		24 719 731	25 165 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 285 262	919 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 185	49 484
Summa kortfristiga fordringar		1 328 447	968 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 767 550	1 735 624
Summa kassa och bank		1 767 550	1 735 624
Summa omsättningstillgångar		3 095 997	2 704 437
SUMMA TILLGÅNGAR		27 815 728	27 870 136

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 297 004	18 297 004
Fond för yttre underhåll		1 401 123	1 251 464
Summa bundet eget kapital		19 698 127	19 548 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 189 408	4 180 407
Årets resultat		348 824	158 659
Summa fritt eget kapital		4 538 232	4 339 066
Summa eget kapital		24 236 359	23 887 534
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 120 000	3 122 545
Förskott från kunder		84 500	84 500
Leverantörsskulder		72 947	106 250
Skatteskulder		12 944	38 102
Övriga skulder		39 002	43 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	249 976	587 779
Summa kortfristiga skulder		3 579 369	3 982 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 815 728	27 870 136

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	348 824	158 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	445 968	445 968
Förändring skatteskuld/fordran	-25 158	-45 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

769 634 558 736

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	28 037	-49 108
Förändring av kortfristiga skulder	-375 530	78 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten

422 141 587 744

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 545	-539 698
---	--------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 545 -539 698

Årets kassaflöde

419 596 48 046

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 606 034	2 557 988
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 025 630 2 606 034

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	646 119	646 128
Hyror lokaler	1 808 463	1 729 332
Hyror p-platser	21 600	18 000
Hyror förråd	18 132	18 132
Fastighetsskatt	144 570	133 108
	2 638 884	2 544 700

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnader	46 887	50 781
Systematiskt brandskyddsarbete	3 840	0
Snöröjning/sandning	3 279	32 889
Serviceavtal, Anticimex	21 614	18 396
Hisservice/besiktning	51 663	42 232
Arrendeavgifter	12 000	12 000
Radonmätning	5 438	5 960
Myndighetskrav	2 520	4 075
Reparationer	271 464	224 117
Planerat underhåll	524 961	577 990
Hissreparationer	18 773	3 080
Fastighetsel	335 166	496 506
Vatten och avlopp	51 470	58 129
Avfallshantering	57 502	57 370
Försäkringskostnader	53 570	51 000
OVK-besiktning	12 521	0
Kabel-tv	20 614	25 074
Bredband	65 340	63 525
Förbrukningsinventarier	5 990	18 002
Förbrukningsmaterial	1 055	2 852
	1 565 667	1 743 978

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	144 570	133 100
Fastighetsavgift	50 127	48 147
Föreningsgemensamma kostnader	2 775	21 653
Ekonomisk förvaltning	49 490	47 582
Bankkostnader	1 049	1 201
Avgifter Bolagsverket	0	700
Konsultarvoden	44 940	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 998	4 874
Övriga poster	25 043	8 309
	322 992	265 566

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 136 000	24 136 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 136 000	24 136 000
Ingående avskrivningar	-6 333 000	-6 092 000
Årets avskrivningar	-241 000	-241 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 574 000	-6 333 000
Redovisat värde mark	4 800 600	4 800 600
Utgående redovisat värde mark	4 800 600	4 800 600
Utgående redovisat värde	22 362 600	22 603 600
Taxeringsvärden byggnader	59 200 000	53 200 000
Taxeringsvärden mark	108 257 000	92 110 000
	167 457 000	145 310 000

Not 6 Bergvärme

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 074 519	3 074 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 074 519	3 074 519
Ingående avskrivningar	-512 420	-307 452
Årets avskrivningar	-204 968	-204 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 388	-512 420
Utgående redovisat värde	2 357 131	2 562 099

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	27 169	48 920
Avräkningskonto förvaltare	1 258 080	870 409
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	1 285 261	919 329

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	9 005	8 544
Anticimex	1 813	1 672
Telenor	5 445	5 445
Tele2	4 941	6 450
HSB Stockholm	6 000	6 000
Fastum	12 701	12 372
Förutbetald snöröjning	3 280	0
Parkeringsavgift aug-dec	0	9 000
	43 185	49 483

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0	94 054
SBAB	1 746 841	1 641 570
Handelsbanken	20 709	0
	1 767 550	1 735 624

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,373	2023-03-28	3 120 000	0
SEB			0	3 122 545
			3 120 000	3 122 545
Kortfristig del av långfristig skuld			3 120 000	3 122 545

Föreningen har ett lån med variabel ränta med ett års löptid, vilket innebär att lånet formellt förfaller till betalning varje år. Lånet redovisas därför i bokslutet som en kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 40 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 080 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	877	0
Förutbetalda avgifter och hyror	70 068	444 480
El	57 437	118 617
Avfallskostnader	8 794	10 132
Vatten- och avlopp	0	9 711
Städ	3 304	4 839
Övriga upplupna kostnader	109 495	0
	249 975	587 779

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 074 000	14 074 000
	14 074 000	14 074 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Björn Palmqvist
Ordförande

Evert Carlsson

Sune Holmlund

Thomas Gumbricht

Harald Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Henry Lindholm
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Morkullan_4.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-24 15:22:34

Dokumentet är undertecknat av:

 EVERT CARLSSON (19430106XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 13:34:25
 Björn Erik Krister Palmqvist (19470623XXXX) Ordförande	2023-04-13 10:44:42
 Thomas Robert Gumbricht (19610122XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 15:40:06
 HARALD BORGSTRÖM (19491205XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 14:56:30
 HENRY LINDHOLM (19470707XXXX) Revisor	2023-04-24 15:22:34
 SUNE HOLMLUND (19611229XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-15 17:42:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Morkullan_4.pdf (264203 byte)

7617A3ECCC5F1030B5A5464DBA5610C68AF3914804DDCC92CBE2E37D63BCE2F6B1347A9807AA4570DF58
478A9F8FB5719ED94193E8BCBC983C5F15C0FC1475D3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Morkullan 4
Organisationsnummer 716419-2200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen ***Bostadsrättsföreningen Morkullan 4*** för år 2022

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 och 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm den 24 april 2023

Henry Lindholm
Vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse 2022.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-24 15:17:41

Dokumentet är undertecknat av:



HENRY LINDHOLM (19470707XXXX) Revisor

2023-04-24 15:17:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2022.pdf (160129 byte)

613EABC857E869A603209339504B34048F7A0DE618D0BDB9B78643C76062DC3B97057ED2F8D5A1D8F907
CB1367C863E8E0995DD515D607509F9CF3A7C796A3A5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support