

Årsredovisning 2024

Brf Morkullan 28

716419-6326



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-02. Stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 28	1986	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 406 kvm och 2 lokaler om 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 1576 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Wiklund	Ordförande
Patrik Malm	Styrelseledamot
Patrik Renström	Styrelseledamot

Valberedning

Annette Franze

Louise Malm

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Föreningen har under året återställt en vattenskada i gårdshuset. Beräknas vara klart 2025
Föreningen har servat värmeväxlare och avluftscentral.
- 2023** ● Föreningen har under året målat och rustat upp hyreslokal
- 2022** ● Föreningen har under året målat och rustat upp gemensam bastu/relax
Föreningen har under året gått igenom och bytt ut termostater och termostatventiler i fastigheten
- 2021** ● Föreningen har under året renoverat och målat om huvudentré samt bytt entréport
Föreningen har under året gjort en stamspolning
- 2020** ● Föreningen har under året torkat ut och målat om i cykelförrådet efter en vattenläcka i en lägenhet
- 2019** ● Föreningen har under året kittat ett antal fönster i fastigheten.
Utöver dessa åtgärder hanteras löpande underhåll såsom byten av glödlampor etc. av styrelsen
- 2018** ● Föreningen har under året installerat två nya tvättmaskiner samt två nya torktumlare.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 404	1 273	1 265	1 243
Resultat efter fin. poster	-505	192	-88	-142
Soliditet (%)	52	54	53	54
Yttre fond	1 553	1 345	1 395	1 219
Taxeringsvärde	69 311	69 311	69 311	58 558
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	681	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	69,0	70,8	72,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 618	4 618	4 618	4 618
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 120	4 120	4 120	4 120
Sparande per kvm totalyta, kr	-233	209	195	-3
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	47	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	162	131	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	49	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	258	228	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	1,13	0,84	0,80
Räntekänslighet (%)	6,58	6,78	7,24	7,24

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har haft stora utgifter kopplade till en vattenskada som uppstått i en lägenhet. Totalt drabbades två lägenheter och vårt försäkringsbolag vill inte ta ärendet. Men styrelsen jobbar för att få dem att ersätta oss ändå. Styrelsen anser att nuvarande avgiftsuttag är tillräckligt för att finansiera föreningens ekonomiska åtaganden.

Vidare har hyresintäkterna från en av föreningens lokaler uteblivit under året och redovisas i årsredovisningen som konstaterad hyresförlust då styrelsen bedömer att hyresgästen inte kommer betala utebliven hyra. Styrelsen arbetar för att finna en ny hyresgäst till lokalen

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 525	-	-	8 525
Upplåtelseavgifter	1 062	-	-	1 062
Fond, yttre underhåll	1 345	-	208	1 553
Reservfond	558	-	-	558
Balanserat resultat	-3 514	192	-208	-3 530
Årets resultat	192	-192	-505	-505
Eget kapital	8 168	0	-505	7 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 530
Årets resultat	-505
Totalt	-4 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208
Balanseras i ny räkning	-4 243
	-4 035

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 404	1 273
Övriga rörelseintäkter	3	4	114
Summa rörelseintäkter		1 408	1 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 158	-836
Övriga externa kostnader	8	-424	-99
Personalkostnader	9	0	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137	-137
Summa rörelsekostnader		-1 719	-1 130
RÖRELSERESULTAT		-311	257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-216	-74
Summa finansiella poster		-194	-64
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505	192
ÅRETS RESULTAT		-505	192

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	13 579	13 716
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 579	13 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 579	13 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89	149
Övriga fordringar	13	850	1 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25	52
Summa kortfristiga fordringar		964	1 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		90	187
Summa kassa och bank		90	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 054	1 425
SUMMA TILLGÅNGAR		14 632	15 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 587	9 587
Uppskrivningsfond		558	558
Fond för yttre underhåll		1 553	1 345
Summa bundet eget kapital		11 698	11 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 530	-3 514
Årets resultat		-505	192
Summa fritt eget kapital		-4 035	-3 322
SUMMA EGET KAPITAL		7 663	8 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 708	0
Övriga långfristiga skulder		61	61
Summa långfristiga skulder		3 769	61
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 785	6 493
Leverantörsskulder		78	86
Skatteskulder		134	138
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	204	195
Summa kortfristiga skulder		3 200	6 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 632	15 141

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-311	257
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137	137
	-174	394
Erhållen ränta	14	10
Erlagd ränta	-215	-74
Erhållen utdelning	9	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-367	330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87	29
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-284	313
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	-39
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-39
ÅRETS KASSAFLÖDE	-284	274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 224	950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	940	1 224

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	987	957
Hysesintäkter, lokaler	424	350
Intäktsreduktion	-8	-35
Övriga intäkter	1	0
Summa	1 404	1 273

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	102
Återbetaln. all Framtid	0	8
Övriga rörelseintäkter	4	4
Summa	4	114

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	4
Städning	36	34
Besiktning och service	16	15
Övrigt	16	63
Summa	67	115

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7	5
Tvättstuga	60	14
Källarutrymmen	0	55
Dörrar och lås/porttele	13	10
VA	0	13
Hissar	0	2
Balkonger	0	-7
Försäkringsärende/vattenskada	372	0
Summa	451	92

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61	74
Uppvärmning	256	255
Vatten	85	78
Sophämtning	42	32
Summa	443	439

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94	84
Kabel-TV	36	33
Fastighetsskatt	67	72
Summa	197	189

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	44	19
Juridiska kostnader	8	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	282	0
Revisionsarvoden	20	17
Ekonomisk förvaltning	68	62
Summa	424	99

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	44
Sociala avgifter	0	14
Summa	0	58

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	213	73
Övriga räntekostnader	3	1
Summa	216	74

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 906	15 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 906	15 906
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 190	-2 052
Årets avskrivning	-137	-137
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 327	-2 190
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 579	13 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 160</i>	<i>3 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 012	23 012
Taxeringsvärde mark	46 299	46 299
Summa	69 311	69 311

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	829	829
Utgående anskaffningsvärde	829	829
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-829	-829
Utgående avskrivning	-829	-829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Nabo Klientmedelskonto	283	312
Borgo	567	725
Summa	850	1 037

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7
Kabel-TV	-4	26
Förvaltning	18	18
Summa	25	52

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,03 %	1 100	1 100
SEB	2026-09-28	2,61 %	3 708	3 708
SEB	2025-03-28	3,38 %	1 685	1 685
Summa			6 493	6 493
Varav kortfristig del			2 785	6 493

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 493 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	5
El	9	11
Uppvärmning	38	34
Vatten	14	11
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	120	117
Beräknat revisionsarvode	16	16
Summa	204	195

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 453	7 453

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Wiklund
Ordförande

Patrik Malm
Styrelseledamot

Patrik Renström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Häll
Revisor