



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-24 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 24	1985	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna / Söderberg & Partners / Folksam .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 537 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 1578 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Anders Ingemar Magnusson	Ordförande
Anna Enocson	Styrelseledamot
Stefan Holger Holgersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Kristine Dannenberg  
Carlos Decker-Molina

### Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Börje Krafft    Revisor    Add & Subtract

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Orsak: Andra omröstning om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● OVK - Huvuddelen utfört under 2023
- 2023** ● Frånluft - Byte av tre takfläktar samt nyinstallation av en fläkt  
Värme - Installation av digitaliserad undercentral (DUC) och avgasare  
Tvättstuga - Ny tvättmaskin och nytt torkskåp  
Gathusets tak - Installation av snörasskydd och vajersystem för taksäkerhet  
Stuprör - Byte till nya värmeslingor vid gathuset  
Åtgärd av vattenskada - Kök och trapphus. Samtidigt stambyte för kök i bostadsrätt 113.
- 2022** ● Åtgärd av vattenskada - Avfuktning och renovering av skrubb och vägg i gathusets entré  
Åtgärd av vattenskada - Renovering av takterass och underliggande sovrumstak  
Radonmätning - Utan anmärkning  
Stambyte för badrum i bostadsrätt 232 i samband med badrumsrenovering.
- 2018** ● Gårdar - Renovering av gårdarna med nya planteringar, trädäck, belysning och lekavdelning  
Stammar - Stamspolning och filmning i båda husen
- 2014** ● Stammar - Stamspolning i båda husen
- 2012** ● Trapphus - Renovering av samtliga trapphus, installation av nya armaturer
- 2011-2012** ● Gathusets entré - Renovering av gathusets entré, målning, slipning av golv, infräsning av elledningar, installation av nya armaturer och dörröppnare
- 2011** ● Dagvattensystem - Slamsugning och högtrycksspolning  
Hyreslokal - Renovering och målning av tak i uthyrningslokal
- 2010-2011** ● Fasad - Omputsning av gathusets fasad mot gården  
Tak - Omläggning av hela gathusets tak samt halva gårdshusets tak
- 2010** ● Fönster - Renovering av alla fönster, balkongdörrar samt gathusets entréportar
- 2009-2010** ● Värme - Genomgång och förbättring av värmefördelning i hela fastigheten
- 2006** ● Is - Värmekablar installerade i stuprör
- 2005** ● Tak - Målning av tak

**2004** ● Stamar - Högtrycksspolning av stamar

**1999** ● Nya balkonger

**1977** ● Rörstambyte

### Planerade underhåll

**2024-2025** ● Tak - Byte av tak på gårdshusets nordsida  
Fönsterrenovering

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Hiss	Kone AB
TV-leverantör	Tele2
Fibernät, för fritt val bland medlemmar	IP-Only
Trappstädning	Rengörare Näslund

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 ändrades stadgarna, efter beslut vid två stämmor samt korrigering efter föreläggande från Bolagsverket. Två bostadsrätter har bytt ägare under året. Andrahandsuthyrning har skett i en lägenhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett nytt lån om 1 Mkr har tagits under året. Vattenförbrukningen hade inte lästs av under många år - bokslutet för 2023 uppvisat därför en extra vattenkostnad om cirka 100 kkr, som avser extra vattenförbrukning under cirka ett decennium.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20,00%.

#### Förändringar i avtal

Hjälp från Nabo med teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har stegvis införts under året, vilket fullföljs med ekonomisk förvaltning från budgetåret 2024. I samråd med Nabo har en ny rutin införts för godkännande av enskildas renoveringar i lägenheter. Föreningen har bytt försäkringsbolag via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners till Folksam som försäkringsgivare.

#### Övriga uppgifter

En vattenläcka uppstod i gathuset. En lång rad underhållsåtgärder har gjorts under året, i enlighet med separat lista. Flera åtgärder relaterade till OVK har utförts och ska avslutas under början av 2024. Via Nabo har en inventering gjorts av renoveringsbehov för fönster, droppskydd under balkonger samt nordsidan på gårdshusets tak.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 308 154	1 070 121	986 820	986 301
Resultat efter fin. poster	-702 042	-420 753	26 002	-151 017
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 346 188	1 126 495	-938 208	-359 183
Taxeringsvärde	73 231 000	73 231 000	62 968 000	62 968 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	777	632	585	585
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 587	3 969	3969	3 969
Skuldsättning per kvm totalyta	4 468	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	-113	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	39	25	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	176	188	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	106	38	36	34
Energikostnad per kvm totalyta	320	253	249	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,90	-	-	-

**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.

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -178 513 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Detta underskott beror på ett antal poster bl a en oförutsedd vattenskada, en större faktura för vatten då verkliga förbrukningen varit högre under ett antal år utan avräkning skett samt investeringar i taksäkerhet.

För att finansiera kommande renoveringar har ett nytt lån tagits upp 2023 samt avgiftshöjning 1/1-24.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	447 995	-	-	447 995
Upplåtelseavgifter	758 506	-	-	758 506
Fond, yttre underhåll	1 126 495	-	219 693	1 346 188
Kapitaltillskott	2 593 663	-	-	2 593 663
Balanserat resultat	-5 289 994	-420 753	-219 693	-5 930 440
Årets resultat	-420 753	420 753	-702 042	-702 042
<b>Eget kapital</b>	<b>-784 088</b>	<b>0</b>	<b>-702 042</b>	<b>-1 486 130</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 710 747
Årets resultat	-702 042
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-219 693
<b>Totalt</b>	<b>-6 632 482</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	401 225
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 231 257</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 308 154	1 070 121
Övriga rörelseintäkter	3	8 107	-65 786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 316 261</b>	<b>1 004 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 460 015	-1 097 690
Övriga externa kostnader	9	-203 027	-146 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 304	-122 302
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 785 346</b>	<b>-1 366 108</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-469 085</b>	<b>-361 773</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10 609	1 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-243 566	-60 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 957</b>	<b>-58 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-702 042</b>	<b>-420 753</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-702 042</b>	<b>-420 753</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	4 968 415	5 076 427
Maskiner och inventarier	12	25 490	39 782
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 993 905</b>	<b>5 116 209</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 996 705</b>	<b>5 119 009</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 064	3 868
Övriga fordringar	14	657 908	369 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>662 972</b>	<b>372 991</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		83 224	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>83 224</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>746 196</b>	<b>372 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 742 901</b>	<b>5 492 000</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 800 164	3 800 164
Fond för yttre underhåll		1 346 188	1 126 495
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 146 352</b>	<b>4 926 659</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 930 440	-5 289 994
Årets resultat		-702 042	-420 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 632 482</b>	<b>-5 710 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 486 130</b>	<b>-784 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	-2 894 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>-2 894 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 050 000	8 994 209
Leverantörsskulder		61 484	43 838
Skatteskulder		3 809	2 275
Övriga kortfristiga skulder		18 000	18 000
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	95 738	111 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 229 031</b>	<b>9 170 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 742 901</b>	<b>5 492 000</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-469 085</b>	<b>-361 773</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	122 304	122 302
	<b>-346 781</b>	<b>-239 471</b>
Erhållen ränta	10 609	1 203
Erlagd ränta	-234 986	-57 711
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-571 158</b>	<b>-295 979</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 673	67 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 637	28 875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-578 468</b>	<b>-199 618</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-50 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>950 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>371 532</b>	<b>-199 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>343 884</b>	<b>543 502</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>715 416</b>	<b>343 884</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Morkullan 24 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Okänt konto: 1210	20 %
Byggnad	1,5 - 5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 194 684	971 950
Hysesintäkter lokaler	96 600	89 700
Dröjsmålsränta	72	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 623
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	7 008	4 830
Vidarefakturerade kostnader	5 064	0
Öres- och kronutjämning	0	19
<b>Summa</b>	<b>1 308 154</b>	<b>1 070 121</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-70 786
Elstöd	8 107	0
Övriga intäkter	0	5 000
<b>Summa</b>	<b>8 107</b>	<b>-65 786</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 908	20 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 020	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	23 344
Städning enligt avtal	52 800	53 244
Sotning	5 063	0
Hissbesiktning	2 629	3 325
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	45 563	0
Myndighetstillsyn	0	1 875
Gårdkostnader	4 252	1 430
Gemensamma utrymmen	117	0
Sophantering	5 124	0
Serviceavtal	4 877	4 877
Förbrukningsmaterial	5 630	2 053
<b>Summa</b>	<b>173 983</b>	<b>110 148</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	278 093
Dörrar och lås/porttele	9 734	0
VVS	6 028	16 828
Ventilation	37 478	0
Hissar	1 582	1 359
Tak	0	2 244
Fönster	2 488	0
Vattenskada	18 657	139 604
Skador/klotter/skadegörelse	116 535	0
<b>Summa</b>	<b>192 502</b>	<b>438 128</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	92 500	0
VVS	94 000	0
Värmeanläggning	61 250	0
Ventilation	153 475	0
Tak	40 313	0
<b>Summa</b>	<b>441 538</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 541	60 796
Uppvärmning	284 866	278 119
Vatten	167 707	60 658
Sophämtning/renhållning	44 814	41 635
<b>Summa</b>	<b>549 928</b>	<b>441 208</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 717	58 024
Kabel-TV	7 085	6 455
Fastighetsskatt	45 262	43 728
<b>Summa</b>	<b>102 064</b>	<b>108 207</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	463	510
Revisionsarvoden extern revisor	18 656	36 225
Fritids och trivselkostnader	820	907
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	146 793	69 513
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	299	0
Administration	2 475	7 643
Konsultkostnader	21 963	26 137
Bostadsrätterna Sverige	4 730	4 730
<b>Summa</b>	<b>203 027</b>	<b>146 115</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	243 437	60 183
Dröjsmålsränta	129	0
<b>Summa</b>	<b>243 566</b>	<b>60 183</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 342 088	9 342 088
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 342 088</b>	<b>9 342 088</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 265 661	-4 157 647
Årets avskrivning	-108 012	-108 014
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 373 673</b>	<b>-4 265 661</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 968 415</b>	<b>5 076 427</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 820 000</i>	<i>1 820 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 663 000	22 663 000
Taxeringsvärde mark	50 568 000	50 568 000
<b>Summa</b>	<b>73 231 000</b>	<b>73 231 000</b>



<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	171 571	171 571
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 571</b>	<b>171 571</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-131 788	-117 501
Avskrivningar	-14 292	-14 288
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-146 080</b>	<b>-131 788</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 490</b>	<b>39 782</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	25 716	25 239
Klientmedel	0	182 673
Transaktionskonto	132 057	0
Borgo räntekonto	500 135	161 211
<b>Summa</b>	<b>657 908</b>	<b>369 123</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-05-28	4,69 %	3 205 791	3 205 791
SEB	2024-05-28	4,69 %	1 694 209	1 694 209
SEB	2024-08-28	5,11 %	700 000	700 000
SEB	2024-10-28	5,17 %	500 000	500 000
SEB	2024-07-28	4,78 %	950 000	0
<b>Summa</b>			<b>7 050 000</b>	<b>6 100 000</b>
Varav kortfristig del			7 050 000	8 994 209

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 550 000 kr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 510	3 930
Förutbet hyror/avgifter	83 228	108 045
<b>Summa</b>	<b>95 738</b>	<b>111 975</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 794 800	7 794 800

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-01-01 höjs avgiften med 10%. Från 2024-01-01 står Nabo för ekonomisk förvaltning.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Enocson  
Styrelseledamot

---

Per Anders Ingemar Magnusson  
Ordförande

---

Stefan Holger Holgersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Add & Subtract  
Börje Krafft  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 11:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 15:48

DOCUMENT ID:

rySTr2EHWR

ENVELOPE ID:

HJ-3r2NSb0-rySTr2EHWR

DOCUMENT NAME:

Brf Morkullan 24, 716418-7721 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANNA ENOCSON</b> anna.enocson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:46 23.04.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/17) IP: 217.210.237.181
<b>2. Per Anders Ingemar Magnusson</b> Per.Magnusson@snsa.se	Signed Authenticated	24.04.2024 15:19 24.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/23) IP: 193.200.202.144
<b>3. Stefan Holger Holgersson</b> stefan-holgersson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 17:54 29.04.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/05) IP: 16.171.238.251
<b>4. BÖRJE KRAFFT</b> borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	30.04.2024 11:34 29.04.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 217.115.53.147

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed