



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Morkullan 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morkullan 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magnus Palm	Ordförande
Jens Kihl	Sekreterare
Alexander Svecke	Kassör
Layana Cavallius	Ledamot
Gunilla Jeppsson	Ledamot

Claes Johansson	Suppleant
Carl Jönsson Gavelman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Åhsberg	Ordinarie Extern	Erik Åhsberg Revisionsbyrå
Olof Källström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Emma Lundström
Bengt Nilsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Morkullan 17	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

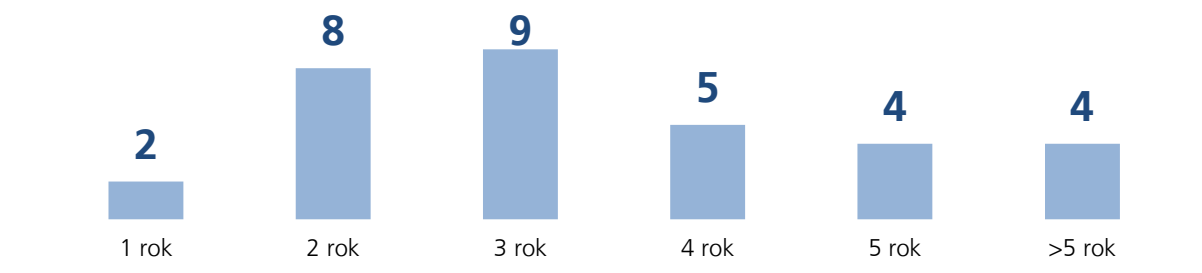
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 908 m², varav 2 692 m² utgör lägenhetsyta och 216 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadrenovering	2016	
Trapphusrenovering	2014 - 2015	
Renovering av tvättstuga	2012	
Byte av undercentral	2011	
Renovering av hissmotor	2011	
Stamspolning	2011	
Installation av fibernät	2011	
Renovering av gränd och innergård	2010	
Fönsterrenovering	2010	
Målning och renovering av tak	2005	
Fasadrenovering av gårdssida	2005	
Balkonger installeras	2000	
Stambyte och nya elstigar	1979 - 1980	
Fasadrenovering fram- och baksida	1979 - 1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lås- och passersystem	2019-2020	Utbyte av lås- och passersystem.
Hissrenovering	2020-2022	Utbyte av motorer samt nödvändiga moderniseringar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

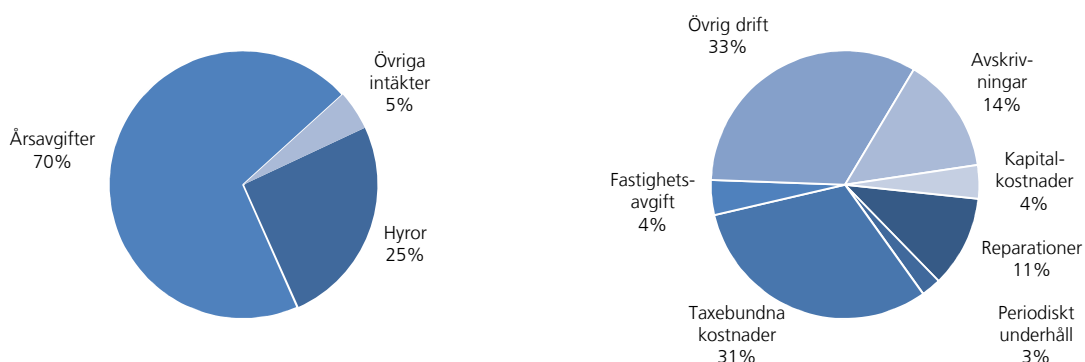
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB/ Berendsen
Snöröjning	WM Tak & Fasad AB
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice AB
Hissavtal	S:t Eriks Hiss AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/ Telenor Sverige AB
El	Ellevio/ Telge Energi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB/ Ragn-Sells AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 344 446	2 081 738
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 693 018	1 621 781
Finansiella intäkter	162	52
Minskning kortfristiga fordringar	20 392	871
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 812
	1 713 572	1 643 516
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 595 414	2 305 301
Finansiella kostnader	79 323	75 506
Minskning av kortfristiga skulder	15 700	0
	1 690 437	2 380 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 367 581	1 344 446
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 135	-737 292

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret i föreningen har varit snarlikt mot föregående år då inga större renoveringar eller underhåll har genomförts. Styrelsen har däremot genomfört en rad mindre projekt av varierande omfattning. Nedan följer en sammanställning över de större projekt som styrelsen har hanterat.

Under början av året har föreningen hanterat en vattenskada. I samband med åtgärder så utfördes även ett partiellt stambyte.

Återställningen av rabatterna har avslutats. Arbetet var en direkt konsekvens av en vattenskada på grannfastigheten Valhallavägen 38. Grannfastigheten stod för hela kostnaden.

Under sommaren så beskärdes träden på den bakre gården för att dels undvika problem för grannfastigheterna men även för trädens välmående.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar, en under våren och en på hösten. Städ dagarna har haft mycket god uppslutning och har avslutats med gemensam grilllunch.

Felsökning och arbete med att åtgärda inträngande rök i en av fastighetens skorstenar pga monterade skorstenschattar har pågått under året.

Fönster längst upp i 34:ans trapphus har renoverats och puts skador på kortsidans fasad mot Valhallavägen 34 har åtgärdats.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla som har engagerat sig i föreningen i olika frågor och aktiviteter. Tillsammans gör vi föreningen bättre!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	440	440	440	451
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 982	2 020	1 890	1 457
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 566	3 566	3 566	1 561
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	145	140	124	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	21	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	26	13	14
Soliditet (%)	51	51	54	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-255	-1 165	-4 437	-434
Nettoomsättning (tkr)	1 613	1 621	1 593	1 594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 692 m² bostäder och 216 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 977 272	0	0	16 977 272
Upplåtelseavgifter	2 794 346	0	0	2 794 346
Fond för yttre underhåll	511 000	511 000	-236 997	236 997
S:a bundet eget kapital	20 282 618	511 000	-236 997	20 008 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 748 675	-511 000	-927 792	-8 309 883
Årets resultat	-255 154	-255 154	1 164 789	-1 164 789
S:a ansamlad förlust	-10 003 829	-766 154	236 997	-9 474 672
S:a eget kapital	10 278 789	-255 154	0	10 533 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-255 154
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 237 675
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-511 000
summa balanserat resultat	-10 003 829

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

46 297
-9 957 532

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 612 608	1 620 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 410	926
Summa rörelseintäkter		1 693 018	1 621 781
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 361 639	-2 026 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 775	-278 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-273 597	-405 814
Summa rörelsekostnader		-1 869 011	-2 711 116
RÖRELSERESULTAT		-175 993	-1 089 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 323	-75 506
Summa finansiella poster		-79 161	-75 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 154	-1 164 789
ÅRETS RESULTAT		-255 154	-1 164 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 600 039	18 865 386
Inventarier	Not 8	18 563	26 813
Summa materiella anläggningstillgångar		18 618 601	18 892 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 618 601	18 892 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 934	5 598
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 050 770	1 152 890
Summa kortfristiga fordringar		1 058 704	1 158 488
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		516 911	414 384
Summa kassa och bank		516 911	414 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 575 615	1 572 872
SUMMA TILLGÅNGAR		20 194 216	20 465 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 771 618	19 771 618
Fond för yttre underhåll	Not 10	511 000	236 997
Summa bundet eget kapital		20 282 618	20 008 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 748 675	-8 309 883
Årets resultat		-255 154	-1 164 789
Summa fritt eget kapital		-10 003 829	-9 474 672
SUMMA EGET KAPITAL		10 278 789	10 533 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 600 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		9 600 000	9 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		121 739	132 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	193 688	199 015
Summa kortfristiga skulder		315 427	331 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 194 216	20 465 070

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	27 år	27 år
Markanläggning	27 år	27 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 184 421	1 184 421
Hyror bostäder	69 871	69 871
Hyror lokaler	358 284	366 531
Öresutjämning	32	32
	1 612 608	1 620 855

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	79 626	0
Övriga intäkter	784	926
	80 410	926

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 589	60 232
	Fastighetsskötsel beställning	12 633	41 498
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 500	3 050
	Snöröjning/sandning	15 357	28 594
	Städning entreprenad	44 178	41 928
	Städning enligt beställning	5 750	19 400
	Sotning	18 074	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 813	0
	Hissbesiktning	3 570	4 981
	Myndighetstillsyn	17 380	0
	Gemensamma utrymmen	720	2 980
	Gård	260	1 344
	Serviceavtal	19 227	7 500
	Förbrukningsmateriel	80	541
	Brandskydd	4 619	0
	Fordon	1 974	1 925
		275 724	213 973
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	8 365	0
	Lokaler	0	26 875
	Tvättstuga	0	8 990
	Lås	0	7 221
	VVS	18 800	5 900
	Värmeanläggning/undercentral	19 644	12 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 038	0
	Hiss	16 848	31 674
	Tak	10 363	9 456
	Fasad	15 213	5 938
	Fönster	15 861	13 012
	Skador/klotter/skadegörelse	3 266	0
	Vattenskada	98 749	77 372
		215 147	198 938
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	46 297	719 688
	Mark/gård/utemiljö	0	166 260
		46 297	885 948
	Taxebundna kostnader		
	El	59 239	48 601
	Värme	422 779	407 808
	Vatten	56 155	53 576
	Sophämtning/renhållning	70 097	63 907
	Grovsopor	0	2 658
		608 270	576 550
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 503	45 698
	Självrisk	63 700	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 086	1 055
	Kabel-TV	9 386	9 327
	Bredband	12 752	12 752
		133 427	68 832
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 774	82 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 361 639	2 026 311

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 838
	Tele- och datakommunikation	650	880
	Juridiska åtgärder	0	23 625
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	25 188
	Föreningskostnader	1 000	1 868
	Styrelseomkostnader	18 839	50 199
	Fritids- och trivselkostnader	2 446	1 368
	Förvaltningsarvode	110 153	106 921
	Förvaltningsarvodena övriga	23 189	12 420
	Administration	13 997	16 515
	Konsultarvode	33 198	33 329
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		233 775	278 991

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad*	56 214	188 431
	Förbättringar	194 602	194 602
	Markanläggning	14 531	14 531
	Inventarier	8 250	8 250
		273 597	405 814

*Har lagt upp marken i balansräkningen under 2018 då föreningen äger marken.

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 216 139	23 216 139
	Utgående anskaffningsvärde	23 216 139	23 216 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 350 753	-3 953 189
	Årets avskrivningar enligt plan	-265 347	-397 564
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 616 100	-4 350 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 600 039	18 865 386
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 059 597	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 238 000	28 238 000
	Taxeringsvärde mark	50 761 000	50 761 000
		78 999 000	78 999 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	3 999 000	3 999 000
		78 999 000	78 999 000

Not 8	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		184 393	184 393
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		184 393	184 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-157 581	-149 331
	Årets avskrivningar enligt plan		-8 250	-8 250
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-165 831	-157 581
	Redovisat restvärde vid årets slut		18 563	26 813

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		30 512	30 512
	Skattefordran		169 588	170 292
	Klientmedel hos SBC		850 670	930 062
	Fordringar		0	22 024
			1 050 770	1 152 890

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		236 997	358 802
	Reservering enligt stadgar		511 000	236 997
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-236 997	-358 802
	Vid årets slut		511 000	236 997

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31		
	Swedbank	0,917 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,791 %	700 000	700 000	Rörligt
	Swedbank	0,687 %	1 100 000	1 100 000	Rörligt
	Swedbank	0,813 %	850 000	850 000	Rörligt
	Swedbank	0,783 %	850 000	850 000	Rörligt
	Swedbank	0,813 %	1 900 000	1 900 000	Rörligt
	Swedbank	1,163 %	1 100 000	1 100 000	Rörligt
	Swedbank	1,519 %	600 000	600 000	Rörligt
	Swedbank	0,707 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 600 000	9 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 600 000	9 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 600 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000

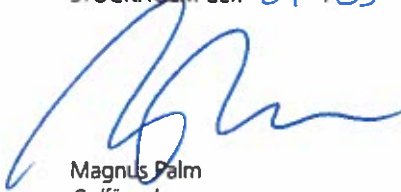
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 644	3 255
	Avgifter och hyror	189 044	183 260
	Värmeanläggning	0	12 500
		193 688	199 015

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 07 10 3 2019



Magnus Palm
Ordförande



Jens Kihl
Sekreterare



Alexander Svecke
Kassör

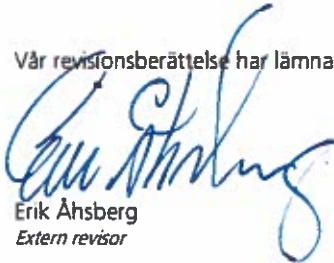


Layana Cavallius
Ledamot

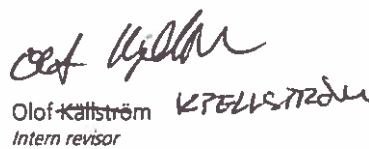


Gunilla Jeppsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 - 2019



Erik Åhsberg
Extern revisor



KALLSTRÖM

Olof Kallström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan 17, org.nr 716420-1233.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 för år 2018.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

-skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

-utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

-drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 11 mars 2019


Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor/Medlem i FAR


Olof Källström **KJÄLLSTRÖM**
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 184 000	1 184 421	1 184 400
Hyror bostäder	69 000	69 871	69 900
Hyror lokaler	358 000	358 284	353 000
Öresutjämning	0	32	0
Försäkringsersättning	0	79 626	0
Övriga intäkter	0	784	0
	1 611 000	1 693 018	1 607 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-63 000	-88 589	-61 400
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-12 633	-42 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-16 500	-3 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-15 357	-20 000
Städning entreprenad	-44 000	-44 178	-41 900
Städning enligt beställning	-9 000	-5 750	-18 000
Sotning	0	-18 074	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-26 813	0
Hissbesiktning	-6 000	-3 570	-2 800
Myndighetstillsyn	0	-17 380	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-720	0
Gård	-1 000	-260	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-19 227	-13 600
Förbrukningsmateriel	-14 000	-80	-2 000
Brandskydd	0	-4 619	0
Fordon	0	-1 974	0
	-183 000	-275 724	-205 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-160 000
Brf Lägenheter	0	-8 365	0
VVS	0	-18 800	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-19 644	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 038	0
Hiss	0	-16 848	0
Tak	0	-10 363	0
Fasad	0	-15 213	0
Fönster	0	-15 861	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 266	0
Vattenskada	0	-98 749	0
	-160 000	-215 147	-160 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	0	-46 297	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-100 000	-46 297	0
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-59 239	-49 600
Värme	-425 000	-422 779	-424 900
Vatten	-54 000	-56 155	-54 600
Sophämtning/renhållning	-67 000	-70 097	-60 100
Grovsopor	-3 000	0	-2 500
	-600 000	-608 270	-591 700

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga driftskostnader

Försäkring	-48 000	-46 503	-46 600
Självrisk	0	-63 700	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	-2 000	-1 086	0
Kabel-TV	-10 000	-9 386	-9 500
Bredband	-14 000	-12 752	-13 000
	-74 000	-133 427	-69 100

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-82 774	-83 300
	-84 000	-82 774	-83 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-613	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-650	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-24 750	-25 700
Föreningskostnader	-2 000	-1 000	-2 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-18 839	-40 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 446	-1 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 153	-108 700
Förvaltningsarvoden övriga	-14 000	-23 189	-10 000
Administration	-14 000	-13 997	-20 000
Konsultarvode	0	-33 198	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 940	-4 900
	-210 000	-233 775	-213 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-57 000	-56 214	-188 400
Förbättringar	-195 000	-194 602	-194 600
Markanläggning	-15 000	-14 531	-14 500
Inventarier	-9 000	-8 250	-8 250
	-276 000	-273 597	-405 750

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 687 000 -1 869 011 -1 728 850

RÖRELSERESULTAT

-76 000 -175 993 -121 550

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	162	0
Låneräntor	-80 000	-79 101	-150 800
Övriga räntekostnader	0	-222	0
	-80 000	-79 161	-150 800

RESULTAT

-156 000 -255 154 -272 350