

Brf Morkullan 22



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Morkullan 22

716419-5625

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-16
Noter till resultaträkning	14-15
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Morkullan 22 (716419–5625) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 22 i Stockholms kommun, omfattande adressen Surbrunnsgatan 4 / Surbrunnsgatan 4 A. Morkullan 22 byggdes år 1897. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 450
1	Lokaler, hyresrätt	105

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-11. På stämman deltog 9 medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Styrelsen har mellan 1 januari 2025 – 11 maj 2025 utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Exell	Ordförande
Sigrid Jonsson	Kassör
Charlotte Biesèrt	Ledamot
Joakim Bergman	Ledamot
Hampus Norman	Ledamot
Mathias Venge	Suppleant

Styrelsen har mellan 12 maj 2025 – 31 december 2025 utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Exell	Ordförande
Charlotte Biesèrt	Kassör
Sigrid Jonsson	Sekreterare
Joakim Bergman	Ledamot
Mathias Venge	Ledamot
Ian Forsell	Suppleant
Josefa Bertilsson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll och assisterande revisor har varit Ola Olsson.

Valberedningen har utgjorts av Estrid Jonsson och Sara Jangfeldt.

Underhållsplan

Föreningen har sedan 2009 en underhållsplan. En uppdaterad version av underhållsplanen togs fram 2019 med hjälp av SBC. Under 2025 har underhållsplanen uppdaterats i samband med upprättandet av 2026 års budget.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Förstudie och upphandling av renovering av källaren samt stambyte i köken i 21 lägenheter och 1 hyreslokal
2025	Förstudie partiell fasadrenovering mot gata och gård
2025	Installation av ridåvärmare i hyreslokal
2025	Byte av el-central i hyreslokal
2025	Byte av armatur 3 portar mot gatan, i soprummet på gården, i cykelförrådet och gårdshuset
2025	Byte av nödtelefon i hiss
2024	Byte av fjärrvärmecentral
2024	Renovering av port mot gatan och mot gård
2023	Sanering av källare
2021	Full genomgång av hiss
2021	Ett stambyte i källare
2021	Klottersanering
2021	Nytt lås i källare
2020	Reparation av fasad mot gården
2019	Sanering av klotter
2019	Byte av rör i källare
2018	Fasadrenovering av gårdshus samt reparationer av fasad mot gård på huvudbyggnad
2018	Fönsterrenovering mot gård, plan BV + 1 + 2
2017	Sanering och förbättring av ventilation i källare
2017	Fönsterrenovering mot gård, plan 3 + 4
2015	Renovering av trapphus, målning av tak och väggar
2014	Renovering av hiss
2014	Spolning och filmning av stammar
2012	Renovering av gård inklusive dränering av grund
2011	Renovering och justering av ventilationssystem
2010	Fasadrenovering (omputsning och rengöring av sockel)
2005–2008	Byggande av balkonger mot gården

Framtida underhåll

Under 2026 genomförs följande investeringar i fastighetens underhåll:

- Renovering av källaren där samtliga tappvattenledningar, avloppsstammar, värmeledningar samt elledningar bytes.
- Renovering av tvättstugan.
- Byte av tappvattenledningar och köksstammar i 21 lägenheter och 1 hyreslokal.
- Renovering av WC-rum i hyreslokalen.
- Renovering av vissa partier av fasader mot gata och gård.
- Byte av stuprör på fastighetens gatusida.
- Installation av råttgiljotin vid inloppet i fastighetens avloppssystem.

I och med det omfattande underhållet som föreningen kommer att genomföra under 2026 har föreningen fått ett lånelöfte om totalt 8 000 000 sek hos SEB. Vi uppskattar att behöva utnyttja 6 800 000 sek av dessa 8 000 000 sek.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 7 procent.

Avgifterna 2026 höjs med 12 procent från och med 2026-01-01. Ytterligare höjning av årsavgiften under 2026 kan inte uteslutas.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 33 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fjärrvärme Bas	Stockholm Exergi AB
El – Gård, Trapphus, Hiss, Källare, Tvättstuga	Fortum Markets AB
Elnät – Gård, Trapphus, Hiss, Källare, Tvättstuga	Ellevio AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Retur – Tidningar och glasförpackningar	Stena Recycling AB

Avtal (avrop) snöskottning av tak	Karlaplans Plåtslageri AB
Serviceavtal - Takvärmeanläggning	Plinten Elektriska AB
Gruppavtal - Bredband 100, Telefoni Bas och Tv Bas	Tele2
Entrématta - Trapphus	Elis Textil Service AB
Fastighetstillsyn	Bergqvist Byggnadsservice AB
Fastighetsskötsel - Städning	Svenska Kvalitets Städ AB
Serviceavtal - Hiss	Kone AB

Telefoni Bas i gruppavtalet upphörde att gälla 31 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen hållit två extra föreningsstämmor samt en samtyckesprocess för beslut och godkännande av renovering av källare, tvättstuga, byte av avlopps- och tappledningar i köken i 21 lägenheter och 1 hyreslokal samt renovering av WC-rum i hyreslokal.

Upphandling av entreprenör för ovan nämnda renovering har slutförts. Valet föll på Saneco AB. Fastighetsägarna Service Stockholm AB ansvarar för projektledningen av renoveringen. Renoveringen beräknas pågå under första halvåret 2026.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt ett tvistemål med medlem i föreningen. Föreningen är kärande i målet. Kostnaden för juridisk konsultation i målet uppgick till 103,056 sek (inklusive moms) under 2025. Dom har fallit i Stockholms tingsrätt som gick på föreningens linje. Svea hovrätt har beslutat att ej meddela prövningstillstånd. Medlemmen har överklagat till Högsta domstol. Föreningen inväntar Högsta domstolens beslut.

En vattenskada har uppstått mellan två lägenheter orsakat av läckage i en unidrain. Föreningen har med hjälp av besiktningsman fört i bevis att skadan uppstått på grund av utförandefel av entreprenören som renoverade våtutrymmet. Föreningen har ställt återkrav på entreprenören för de kostnader som föreningen belastats med. Ärendet är vid årets utgång inte avslutat.

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 720	1 434	1 096	986
Resultat efter fin. poster (tkr)	289	-528	-372	-117
Soliditet (%)	11,4	7,5	15,6	20,2

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	982	784	565	510
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 875	3 895	3 469	3 483
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	4 156	4177	3720	3735
Sparande per kvm totalyta (kr)	317	24	-107	35
Räntekänslighet (%)	4%	5%	7%	7%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	276	287	246	228
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83	102	74	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 532 338	4 455 362	1 771 189	-9 702 961	-527 864	528 064
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-200 089	200 089		
Balanseras i ny räkning				-527 863	527 864	
Årets resultat					289 211	289 211
Belopp vid årets utgång	4 532 338	4 455 362	1 571 100	-10 030 735	289 211	817 275

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 030 735
Årets resultat	<u>289 211</u>
Totalt	-9 741 524
Avsättning till yttre fond	203 094
Uttag ur yttre fond	-74 745
Balanseras i ny räkning	<u>-9 869 873</u>
Summa	-9 741 524

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 720 153	1 434 390
Övriga rörelseintäkter		<u>190 664</u>	<u>9 081</u>
Summa rörelseintäkter		1 910 817	1 443 471
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 262 616	-1 501 580
Övriga externa kostnader	4	-31 025	-28 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-128 552</u>	<u>-162 326</u>
Summa rörelsekostnader		-1 422 193	-1 692 881
Rörelseresultat		488 624	-249 410
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 585
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 054	7 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-201 467</u>	<u>-295 818</u>
Summa finansiella poster		-199 413	-278 454
Resultat efter finansiella poster		289 211	-527 864
Resultat före skatt		289 211	-527 864
Årets resultat		289 211	-527 864

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 325 044	6 453 557
Inventarier, maskiner och installationer	6	0	39
Pågående nyanläggningar		304 838	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 629 882	6 453 596
Summa anläggningstillgångar		6 629 882	6 453 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175 637	0
Övriga fordringar	7	187 063	382 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 415	55 267
Summa kortfristiga fordringar		432 115	438 103
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		110 262	111 276
Summa kassa och bank		110 262	111 276
Summa omsättningstillgångar		542 377	549 379
SUMMA TILLGÅNGAR		7 172 259	7 002 975

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 987 700	8 987 700
Fond för yttre underhåll		1 571 100	1 771 189
Summa bundet eget kapital		10 558 800	10 758 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 030 735	-9 702 961
Årets resultat		289 211	-527 864
Summa fritt eget kapital		-9 741 524	-10 230 825
Summa eget kapital		817 276	528 064
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 026 080	6 056 080
Leverantörsskulder		148 715	79 596
Skatteskulder		5 454	4 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 734	334 744
Summa kortfristiga skulder		6 354 983	6 474 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 172 259	7 002 975

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	488 624	-249 409
Avskrivningar	128 552	162 326
Erlagd ränta och ränteintäkter	-199 413	-278 455
	<u>417 763</u>	<u>-365 538</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 763	-365 538
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-175 637	0
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-14 499	13 406
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	69 119	-30 537
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-159 046	130 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 700	-252 652
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-304 838	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 838	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	0	700 000
Amortering av låneskulder	-30 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	662 500
Årets kassaflöde	-197 138	409 848
Likvida medel vid årets början	493 598	83 750
Likvida medel vid årets slut	296 460	493 598

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpade föreningen K2. Övergången till K3 innebär bl.a. att föreningens byggnad delas upp i komponenter med separata nyttjandeperioder och avskrivningar, vilket påverkat värdering och avskrivning av materiella anläggningstillgångar. Effekten av övergången har redovisats mot ingående eget kapital per 2025-01-01. Övriga redovisningsprinciper har uppdaterats i enlighet med K3.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme & grund	0,6%
Ventilation	5%
Stamledningar värme	1,25%
Fasad	2,5%
Stamledningar VA	5%
Fönster	2,5%
Yttertak	2,5%
Hiss	5%
El	2%
Balkonger	2%
Styr & övervakning	4%

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 423 956	1 136 277
Inkl värme, vatten och gruppavtal Tele2		
Hyror	292 668	288 204
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 527	9 909
Övriga hyresintäkter	2	0
Summa	1 720 153	1 434 390

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	23 177	21 385
Städning	42 077	40 792
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 625	13 972
Snöröjning	3 438	15 485
Sotning	0	14 740
Reparationer	127 853	30 022
El	36 358	35 121
Uppvärmning	305 438	313 463
Vatten	86 828	98 442
Sophämtning	56 526	81 314
Försäkringspremie	40 123	36 106
Självrisk	27 943	0
Fastighetsavgift bostäder	37 928	35 860
Fastighetsskatt lokaler	21 360	20 980
Övriga fastighetskostnader	6 756	3 294
Kabel-tv/Bredband/IT	66 132	78 914
Förvaltningsarvode ekonomi	72 133	68 900
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 899	7 488
Panter och överlåtelse	8 085	12 534
Juridiska åtgärder	152 313	143 475
Övriga externa tjänster	8 879	26 110
	1 187 871	1 098 397
Underhåll		
Portdörrar	0	85 543
Värme	0	307 469
Hissar	14 988	0
Lås	0	10 171
Övrigt	59 757	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 262 616	1 501 580

Not 4 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	10 400	9 600
Revisionarvode	20 625	19 375
Summa	31 025	28 975

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 689 502	5 638 560
-Ombyggnad	0	4 050 942
-Mark	2 638 512	2 638 512
	12 328 014	12 328 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 874 457	-5 731 950
-Årets avskrivning enligt plan	-128 513	-142 507
	-6 002 970	-5 874 457
Redovisat värde vid årets slut	6 325 044	6 453 557
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 894 000	19 794 000
Mark	43 842 000	47 904 000
	67 736 000	67 698 000
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	2 136 000	2 098 000
	67 736 000	67 698 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 534	298 534
	298 534	298 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-298 495	-278 677
-Årets avskrivning enligt plan	-39	-19 818
	-298 534	-298 495
Redovisat värde vid årets slut	0	39

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	186 198	382 322
Skattekonto	535	514
Övrigt	330	0
	187 063	382 836

Not 8 Kassa och bank

SEB	99 878	100 915
SEB	10 384	10 361
Summa	110 262	111 276

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Villkorsändr.dag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2025-12-28	3,64%	0		2 311 080
SEB	2025-06-28	3,48%	0		1 000 000
SEB	2025-06-28	3,48%	0		500 000
SEB	2026-10-28	2,89%	900 000		900 000
SEB	2025-12-28	3,64%	0		400 000
SEB	2026-10-28	2,89%	150 000		150 000
SEB	2025-06-28	3,48%	0	30 000	95 000
SEB	2026-04-28	2,94%	700 000		700 000
SEB	2026-12-28	2,81%	2 711 080		0
SEB	2026-06-28	2,92%	1 565 000		0
Summa			6 026 080		6 056 080
Varav långfristig del					
Varav kortfristig del			6 026 080		6 056 080
Summa			6 026 080		6 056 080

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 086 100	6 086 100
Summa ställda säkerheter	6 086 100	6 086 100

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Högsta domstolen har ej meddelat prövningstillstånd i målet om förverkande av bostadsrätt. Hovrättens avgörande står därmed fast i målet. Verkställighet av domen pågår.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-24 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Anna Exell

Sigrid Jonsson

Charlotte Biesért

Joakim Bergman

Mathias Venge

Min revisionsberättelse har lämnats och har undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

.....
Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB

Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM ARNE BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 8cfd98719647ad[...]0da11512ff0e2

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-29 08:18:44 UTC



MATHIAS VENGE

Styrelseledamot

Serienummer: 60266e87000006[...]725c45f334281

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-29 09:12:39 UTC



CHARLOTTE BIESÈRT

Styrelseledamot

Serienummer: 8a611f5524c668[...]3324ab89ad28d

IP: 46.26.xxx.xxx

2026-03-29 17:06:46 UTC



Sigrid Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: d8dc13ebf1cd48[...]685c899de1703

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-02 09:38:50 UTC



ANNA EXELL

Ordförande

Serienummer: 29e958f46b6ea8[...]cca84509f79a9

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-04-02 21:27:17 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-03 05:23:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morkullan nr 22, org.nr. 716419-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morkullan nr 22 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 för LCE 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morkullan nr 22 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-03 05:23:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.