



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF MORKULLAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 3	1962-05-30	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller till och med 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
225	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 845
38	förråd	147
73	garageplatser för personbil	1 095
143	parkeringsplatser	0
1	föreningslokal	90
Totalt 480 objekt		18 177

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 2 rok, 76 st 3 rok, 76 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Kallio	Ordförande	2018-05-22	
Marianne Lidberg	Ledamot	2015-06-03	
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2009-06-04	
Jörgen Gustafsson	Ledamot	2025-05-03	
Patrik Lorbeck	Ledamot	2025-05-03	
Albert Klour	Ledamot	2024-06-27	
Lise-Lotte Isaksson	Ledamot	2020-06-18	2026-01-14
Jerko Milosevic	Ledamot	2022-10-31	2025-05-03
Camilla Lundh	Ledamot	2024-06-27	2025-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Albert Klour och Jörgen Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Lidberg, Lena Kallio, Albert Klour och Patrik Lorbeck.

Revisorer har varit Kurt Ädelroth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Ann-Kristin Larsson (sammankallande), Britt Bryskhe samt Caroline Thellbro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften var oförändrad för 2025, men höjdes med 4% från och med 2026-01-01.

Hyran för förråd höjdes 2025-01-01. Hyran för garage- och parkeringsplatser höjdes 2025-04-01.

Under 2025 har föreningen projekterat ett återvinningsrum som uppfyller kraven för fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall och olika slags förpackningar. Projektet slutförs i början av 2026. Ett projekt avseende byte av termostat i samtliga radiatorer har också påbörjats under 2025. Projektet planeras att avslutas 2026. Båda projekten finansieras med egna medel.

Föreningen har god likviditet med en kassa på ca 12 Mkr. Styrelsen bedömer att man kan finansiera det planerade underhållet av fastigheten under de närmaste åren med egna medel.

Mervärdesskatt om 25% ska läggas till garage- och parkeringshyror från och med 2026-10-01 enligt beslut från Skatteverket.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. En fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-12. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktaget medel

ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av ny porttelefon i samtliga entréer
2025	Installation av elektronisk informationstavla i samtliga entréer
2024	Omläggning av yttertak på 2 av 3 hus. Yttertaket på hus 3 byttes år 2020.
2022	Byte av samtliga fönster
2022	Installation av 10 laddstolpar med 20 uttag för bilar
2022	Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av termostat på samtliga radiatorer
2026	Iordningställande av miljörum för avfallshantering
2027	Byte av värmeväxlare
2028	Asfaltering av gångar och parkeringsytor
2029	Obligatorisk ventilationskontroll
2030	Målning av trapphus

Året som gått

Föreningen har inrett ett rum i hus 18 för att kunna erbjuda besökande gäster att övernatta. Rummet kallas "Gästis". Initiativet har varit uppskattat och många har velat boka.

I varje entré finns numera moderna digitala informationstavlor som ska hjälpa styrelsen att sprida information på ett effektivt sätt till alla medlemmar.

Föreningens nya miljörum ska underlätta sortering av avfall. Medlemmarna kan på ett bättre sätt än tidigare bidra till återvinning och minskad belastning på resurser genom att sortera allt sitt avfall på rätt sätt. Styrelsen räknar med att det kommer att ta tid att införa en väl fungerande avfallssortering för en så stor förening som Morkullan. Alla boende behöver göra lite extra och hjälpa sina grannar tillräta när man ser att det behövs.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 290 och under året har det tillkommit 17 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	254	231	232	274	244
Skuldsättning, kr/kvm	1 914	1 955	1 988	2 025	2 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 065	2 110	2 145	2 185	2 454
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	186	181	178	155	163
Årsavgifter, kr/kvm	754	754	725	711	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	89	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	766	753	753	711	707
Nettoomsättning, tkr	13 673	13 545	12 948	12 683	12 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 060	1 906	1 864	2 294	2 616
Soliditet, %	52	50	48	46	42

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 495 555	0	0	1 495 555
Underhållsfond, kr	12 710 122	0	-703 291	12 006 831
S:a bundet eget kapital, kr	14 205 677	0	-703 291	13 502 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 759 482	1 905 958	703 291	24 368 732
Årets resultat, kr	1 905 958	-1 905 958	2 060 348	2 060 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 665 440	0	2 763 639	26 429 080
S:a eget kapital, kr	37 871 117	0	2 060 348	39 931 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 803 291 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 665 441
Årets resultat, kr	2 060 348
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	803 291
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 429 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 429 080
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 672 823	13 544 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 697	133 998
Summa Rörelseintäkter		13 931 520	13 678 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 569 798	-8 331 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 569	-349 660
Personalkostnader	Not 6	-335 091	-349 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 748 278	-1 716 593
Övriga rörelsekostnader		0	-30
Summa Rörelsekostnader		-10 886 736	-10 746 960
Rörelseresultat		3 044 784	2 931 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 289	83 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 725	-1 109 214
Summa Finansiella poster		-984 436	-1 025 872
Resultat efter finansiella poster		2 060 348	1 905 958
Resultat före skatt		2 060 348	1 905 958
Årets resultat		2 060 348	1 905 958

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	64 501 517	66 249 795
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	97 563	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 599 080	66 249 795

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

64 599 580 66 250 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		102 105	133 534
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 159 377	7 226 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	364 788	361 469
Summa Kortfristiga fordringar		8 626 270	7 721 440

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	41 566	8 241
Summa Kassa och bank		41 566	8 241

Summa Omsättningstillgångar

12 667 837 9 729 680

Summa Tillgångar

77 267 417 75 979 976

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 495 555	1 495 555
Fond för yttre underhåll	12 006 831	12 710 122
Summa Bundet eget kapital	13 502 386	14 205 677

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 368 732	21 759 482
Årets resultat	2 060 348	1 905 958
Summa Fritt eget kapital	26 429 080	23 665 441

Summa Eget kapital

39 931 466 37 871 118

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 119 764	18 298 543
Summa Långfristiga skulder		26 119 764	18 298 543

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 667 000	17 240 221
Leverantörsskulder		570 335	780 797
Skatteskulder		46 142	35 316
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 053	28 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 909 657	1 725 172
Summa Kortfristiga skulder		11 216 187	19 810 315

Summa Skulder

37 335 951 38 108 858

Summa Eget kapital och skulder

77 267 417 75 979 976

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 044 784	2 931 830
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 748 278	1 716 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 748 278	1 716 593
Erhållen ränta	65 011	133 928
Erlagd ränta	-1 052 725	-1 114 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 805 348	3 667 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 502	12 682
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 907	90 684
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	25 595	103 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 830 943	3 771 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-97 563	-3 415 053
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 563	-3 415 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-752 000	-602 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-752 000	-602 000
Årets kassaflöde	2 981 380	-245 802
Likvida medel vid årets början	9 212 331	9 458 134
Likvida medel vid årets slut	12 193 712	9 212 331

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 696 144	12 696 144
	Hyror garage och parkeringsplatser	720 900	618 000
	Avgift för laddning av personbil	100 809	108 370
	Hyror övrigt	44 850	30 292
	Övriga intäkter	112 394	94 936
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 675 098	13 547 742
	Hysesbortfall	-2 275	-2 950
	<i>Summa</i>	-2 275	-2 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 672 823	13 544 792
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	83 850	0
	Övriga intäkter	174 847	133 998
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	258 697	133 998
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 968 551	-2 090 077
	Snö- och halkbekämpning	-149 085	-210 013
	Reparationer	-488 178	-552 935
	Planerat underhåll	-803 291	-583 811
	Försäkringsskador	-132 911	-111 725
	El	-470 102	-479 796
	Uppvärmning	-2 093 134	-2 126 484
	Vatten	-824 557	-677 227
	Sophämtning	-523 508	-458 511
	Fastighetsförsäkring	-240 665	-229 411
	Bredband, TV	-405 922	-389 974
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-433 430	-412 660
	Övriga driftkostnader	-36 464	-8 664
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 569 798	-8 331 287

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 435	-17 237
	Administrationskostnader	-60 672	-58 359
	Extern revision	-40 875	-27 125
	Konsultkostnader	0	-54 525
	Medlemsavgifter	-72 500	-72 500
	Föreningsverksamhet	-10 661	-81 043
	Övriga förvaltningskostnader	-34 426	-38 873
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 569	-349 660
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 000	-131 000
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-126 800	-144 550
	Sociala avgifter	-46 889	-45 911
	Övriga personalkostnader	-17 402	-17 929
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-335 091	-349 390

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 680 617	92 876 192
	Ingående anskaffningsvärde mark	797 840	797 840
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	632 564	632 564
	Årets investeringar	0	3 415 083
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-610 658
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	97 111 021	97 111 021
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 861 226	-29 755 261
	Årets avskrivningar	-1 748 278	-1 716 593
	Återförda avskrivningar	0	610 628
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-32 609 504	-30 861 226
	Utgående redovisat värde	64 501 517	66 249 795
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	165 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 517 000	1 355 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 036 000	3 036 000
	Summa	256 553 000	248 391 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 900 000	67 900 000
	Varav i eget förvar	-8 300 000	-8 300 000
	Ställda säkerheter	59 600 000	59 600 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar - Termostat i radiatorer	48 688	0
	Årets investeringar - Återvinningsrum	48 875	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	97 563	0

Upparbetade kostnader avser projektering av byggnation av återvinningsrum samt byte av termostat i radiatorer.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 152 145	7 204 091
	Skattekonto	7 232	22 346
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 159 377	7 226 437
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	240 706	240 665
	Upplupna ränteintäkter	23 500	20 222
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 582	100 582
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	364 788	361 469
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	2 000 000
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	41 566	8 241
	<i>Summa Kassa och bank</i>	41 566	8 241

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,64%	2026-12-30	8 135 000	220 000
Danske Bank	2,88%	2028-01-31	8 252 221	120 000
Danske Bank	2,92%	2028-12-29	8 004 000	112 000
Stadshypotek AB	3,49%	2029-12-30	10 395 543	300 000
			34 786 764	752 000

Långfristig del	26 119 764
Nästa års amortering av långfristig skuld	532 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 135 000
Kortfristig del	8 667 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	752 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 008 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 554	15 400
Källskatt	3 779	4 061
Inre fond	5 170	5 170
Övriga kortfristiga skulder	550	4 178
<i>Summa Övriga skulder</i>	23 053	28 809

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 117 886	1 078 585
Övriga förutbetalda intäkter	130 002	132 326
Övriga upplupna kostnader	661 769	514 261
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 909 657	1 725 172

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen har upprättats 2026-03-11.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje
Org.nr 715600-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Södertäljes 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 revisionsd 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Ädelroth
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Morkullan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Kallio

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 21:18:05



Erik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:26:00



Patrik Lorbeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 07:43:45



Jörgen Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:45:04



Albert Klour

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:40:01



Marianne Lidberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:59:04



Kurt Ädelroth

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:13:29



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 20:32:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Morkullan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kurt Ädelroth

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:10:10



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 20:30:44





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje