



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Morkullan i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0661 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-12.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 22	1952-01-01	1952

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via upphandling genom Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	189
3	förråd	24
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 245
17	p-platser	191
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>1 649</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok. *R*

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ellen Boryen	Ordförande	2024-06-10
Britt-Marie Olsson	Ledamot	2025-10-13
Magnus Karlsson	Ledamot	2025-05-19
Anders Jarnås	Ledamot	2025-05-19
Linus Widell	Ledamot	2025-05-19
Lisa Widell	Ledamot	2025-10-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Widell.

Firman tecknas två i förening av Ellen Boryen, Anders Jarnås, Linus Widell och Lisa Widell.

Revisorer har varit: Johan Brunnkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sarah Hedlund (ordförande) och Camilla Skåån, vald vid föreningsstämman.

Vicevärden administrativ har varit: Anders Jarnås.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2025-10-09 p g a prövning av förtroende för styrelsen. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Tegelväggen på södra väggen börjar flaga bitar som faller på bilarna som står parkerade utmed väggen. Per Muram i Vänersborg AB kommer och reparerar alla trasiga tegel. Det kostar 95 000:- Två OVK har utförts. Den första görs 25-02-07, där föreningen får underkänt p.g.a. att alla köksfläktar inte är kolfilterfläktar. Efter noggrann undersökning anser Vbg Kommun och Boverket att det inte är fläkttypen som bestämmer, utan värdena vid avläsning. En ny OVK-besiktning görs 25-09-02 och huset får godkänt. Sophuset och staket/räcken målas om enligt Underhållsplanen. Wallins Måleri (f.d. Vänersborgs Måleri) utför arbetet. Det kostar 37 450:-. Södra Lokalen hyr ut till en hemspråksskola. De använder lokalen 1 helgdag/vecka. Detta bringar in närmare 18 000:- under 2025. Norra Lokalen hyrs ut till en hårsalong. Den bringar in 56 544:- i hyra/ år. En överlåtelse har skett under 2025. I somras bjöd Börje Wänefeldt hela förening på en picknick på hans gårdsmuseum i Väne-Ryr. Det var en trevlig och intressant dag, där man fick en inblick i gamla tiders redskap och livsstil. En Extra Föreningsstämma hålls 25-10-09. Hela styrelsen avsätts och går till omval. Styrelsen går från 8 ledamöter plus HSB-representant till 5 ledamöter plus HSB-representant. HSB-representant Kerstin Björndahl avgår och ersätts av Britt-Marie Olsson.
2024	Presto inspekterade skyddsrummet. Elbilsladdare installerades på parkeringsplats 4, privat plats. Företaget Monta sköter fakturering. Därmed blir Morkullan momspliktigt. Ett särskilt register och kölista över parkeringsplatser upprättades. Viss omorganisation av platserna gjordes för att tillgodose kölistan. En genomgång av alla källarförråd gjordes, då det uppdragades att några medlemmar inte vet att de har tillträde till förråd. Nycklar och förråd tilldelade alla medlemmar.
2023	Augusti - En drönare beställdes för att inspektera takets skick innan vi kallade på takbyte (enl. underhållsplanen). Förutom ett par takplattor som låg lite snett var taket i mkt gott skick. Vindskivorna var lite väderbitna och kommer att ses över lite tidigare än nästa takbyte. Åtgärder diskuterades, men inga beslut togs. Se Protokoll 230919.pdf. Takbytet kommer att skjutas på framtiden tills vidare. September - Ett stopp i avloppet i trappa C vållade en översvämning av avloppsvatten i en av bottenlägenheterna. Slamsugare fick kallas akut. Flera golv i lägenheten blev förstörda och en extensiv renovering med bilning och byte av mellanlager gjordes. Morkullan betalade självrisken.
2022	Vi har utfört låsbyte i hela fastigheten. Diverse renhållning av våra byggnader och gårdsytor utomhus.
2004	Stamrenovering.

#### *Avtal*

##### *Föreningen har avtal med följande leverantörer:*

- HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Vattenfall avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Vänersborgs Farmartjänst avseende fastighetsskötsel
- Brandservice Trestad AB avseende årlig kontroll av släckutrustning.

##### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Utbyte av tvättutrustning.

Byte av takpannor och diverse takdetaljer.

Kommande arbeten

Vindskivorna på båda gavlarna kommer att bytas ut, och ett par ruckade takpannor kommer att tillrättaläggas.

Belysningen i skydds-/cykelrum planeras bytas ut mot rörelsevaktbelysning.

## **Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	209	319	314	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 811	1 642	2 134	2 186	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 120	2 175	2 230	2 285	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	240	194	201	194	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	1 022	955	876	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	93	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	827	987	911	0
Nettoomsättning, tkr	1 430	1 364	1 284	1 185	1 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	218	288	197	179
Soliditet, %	46	44	41	37	35

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 200	0	0	31 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 625	0	0	3 625
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 925 509	0	119 440	2 044 949
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 960 334</b>	<b>0</b>	<b>119 440</b>	<b>2 079 774</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	116 456	217 662	-119 440	214 678
Årets resultat, kr	217 662	-217 662	133 130	133 130
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>334 118</b>	<b>0</b>	<b>13 690</b>	<b>347 808</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 294 452</b>	<b>0</b>	<b>133 130</b>	<b>2 427 582</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 560 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	334 118
Årets resultat, kr	133 130
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 560
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>347 808</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>347 808</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 429 991	1 364 305
Övriga rörelseintäkter		5 736	10 564
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 435 727</b>	<b>1 374 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-939 788	-745 112
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 710	-42 083
Personalkostnader	Not 5	-108 075	-116 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-127 132	-127 132
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 213 704</b>	<b>-1 030 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>222 023</b>	<b>344 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 555	20 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 447	-146 583
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-88 892</b>	<b>-126 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 130</b>	<b>217 662</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>133 130</b>	<b>217 662</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 130</b>	<b>217 662</b>

R

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 1 992 055 2 119 186

*Summa Materiella anläggningstillgångar***1 992 055 2 119 186**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****1 992 555 2 119 686**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 342 2 342

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 2 582 315 2 392 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 46 408 39 393

*Summa Kortfristiga fordringar***2 631 065 2 434 184**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 650 000 650 000

*Summa Kortfristiga placeringar***650 000 650 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 11 555 11 555

*Summa Kassa och bank***11 555 11 555****Summa Omsättningstillgångar****3 292 620 3 095 739****Summa Tillgångar****5 285 175 5 215 425**

R

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 825	34 825
Fond för yttre underhåll	2 044 949	1 925 509
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 079 774</b>	<b>1 960 334</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	214 678	116 456
Årets resultat	133 130	217 662
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>347 809</b>	<b>334 118</b>

### Summa Eget kapital

**2 427 583**      **2 294 452**

## Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 059 658	1 071 874
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 059 658</b>	<b>1 071 874</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 580 216	1 636 216
Leverantörsskulder		29 552	31 269
Skatteskulder		7 804	1 352
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 032	1 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	178 330	179 210
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 797 934</b>	<b>1 849 099</b>

### Summa Skulder

**2 857 592**      **2 920 973**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 285 175**      **5 215 425**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	222 023	344 199
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	127 132	127 132
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>127 132</b>	<b>127 132</b>
Erhållen ränta	18 555	20 046
Erlagd ränta	-109 373	-146 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>258 336</b>	<b>344 794</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 256	11 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 762	-74 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-3 494</b>	<b>-63 269</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>254 842</b>	<b>281 525</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-68 216	-68 216
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-68 216</b>	<b>-68 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>186 626</b>	<b>213 309</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 043 761</b>	<b>2 830 452</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 230 387</b>	<b>3 043 761</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	65 år.
Avskrivningstid på ombyggnationer:	31 år.
Mark skrivs inte av.	

**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	75 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	1 310 304	1 272 084
	Hyror lokaler	63 239	54 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	30 132	28 672
	Hyror förbrukningsbaserad	8 500	0
	Hyror övrigt	6 180	8 631
	Övriga primära intäkter	11 636	118
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 429 991</b>	<b>1 364 393</b>
	Hyresbortfall	0	-88
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-88</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 429 991</b>	<b>1 364 305</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-228 851	-210 602
	Snö och halk-bekämpning	-23 784	-30 635
	Reparationer	-9 980	-50 168
	Planerat underhåll	-180 560	0
	El	-40 760	-44 792
	Uppvärmning	-228 701	-214 977
	Vatten	-81 153	-60 134
	Sophämtning	-19 244	-18 632
	Fastighetsförsäkring	-26 020	-22 528
	Kabel-TV och bredband	-58 543	-57 654
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 442	-34 990
	Övriga driftkostnader	-749	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-939 788</b>	<b>-745 112</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 200	-1 118
	Administrationskostnader	0	-392
	Extern revision	-12 250	-11 875
	Konsultkostnader	0	-8 718
	Medlemsavgifter	-14 287	-13 924
	Föreningsverksamhet	-2 873	-1 739
	Övriga förvaltningskostnader	-7 100	-4 318
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-38 710</b>	<b>-42 083</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 345	-64 323
	Revisionsarvode	-3 202	-3 177
	Övriga arvoden	-19 746	-24 030
	Sociala avgifter	-21 032	-21 813
	Övriga personalkostnader	-3 750	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-108 075</b>	<b>-116 343</b>

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-127 132	-127 132
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-127 132</b>	<b>-127 132</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 719 200	5 719 200
Ingående anskaffningsvärde mark	29 200	29 200
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>5 748 400</b>	<b>5 748 400</b>

*Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar	-3 629 214	-3 502 082
Årets avskrivningar	-127 132	-127 132
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 756 345</b>	<b>-3 629 214</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 992 055</b>	<b>2 119 186</b>

*Taxeringsvärde*

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 600 000	8 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	676 000	186 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 394 000	2 660 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	170 000	53 000
<i>Summa</i>	<b>11 840 000</b>	<b>11 699 000</b>

*Ställda säkerheter*

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 715 000	4 715 000
Varav i eget förvar	-46 000	-46 000
<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 669 000</b>	<b>4 669 000</b>

Fastighetsbeteckning: Morkullan 22 Vårdeår: 1952

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 568 832	2 382 206
	Övriga fordringar	13 483	10 242
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<u>2 582 315</u>	<u>2 392 448</u>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 408	39 393
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<u>46 408</u>	<u>39 393</u>
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	650 000	650 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<u>650 000</u>	<u>650 000</u>
	Placeringar HSB		
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	11 555	11 555
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<u>11 555</u>	<u>11 555</u>

**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>
Stadshypotek AB	4,27%	2028-07-30	1 071 874	12 216
Swedbank Hypotek AB	3,47%	2026-02-15	1 568 000	56 000
			<b>2 639 874</b>	<b>68 216</b>
Långfristig del			1 059 658	
Nästa års amortering av långfristig skuld			12 216	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 568 000	
Kortfristig del			1 580 216	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			68 216	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			272 864	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,79%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

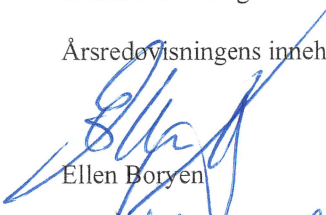
<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 898	0
Källskatt	0	918
Övriga kortfristiga skulder	134	134
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 032</b>	<b>1 052</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	118 000	118 076
Upplupna räntekostnader	14 579	16 505
Övriga upplupna kostnader	45 751	44 629
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>178 330</b>	<b>179 210</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-02 - 23 i Vänersborg.



Ellen Boryen



Linus Widell



Magnus Karlsson



Britt-Marie Olsson



Anders Jarnäs



Lisa Widell

Vår revisionsberättelse har angivits 2026-02 - 25

Revisor vald av föreningsstämma  
Johan Brunnkvist



BoRevision i Sverige AB 2026-03-24  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Fiola Rexhepi



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Vänersborg, org.nr. 762500-0661

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

### 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 och god revisionsssed 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 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.

R

## 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 HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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 överträdelse 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.

Göteborg den 24 / 3 2026



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman

HSB Brf Morkullan i Vänersborg

Org nr 762500-0661

Bilen som stod på min parkering, som tillhör min far fick stensplitter på framdelen när teglet på husfasaden fick en frostsprängning. De blev bucklor och repor som behövde lagas. Jag fick ersättningen skickad till mig eftersom de var krångligt att få pengarna skickade raka vägen till min far. Jag finns ju redan med i betalningssystemet om rollen som revisor. De blev helt enkelt den enklaste lösningen.

Vänersborg den 2026- 02 - 25

Av föreningen vald revisor

Johan Brunnkvist





# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

