

Årsredovisning
för
Brf Morkullan 4
716419-2200
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Morkullan 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 3 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 3 juni 2026

Marie Bjelksäter

Styrelsen för Brf Morkullan 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Morkullan 4 på Birger Jarlsgatan 102 A och B i Engelbrekts församling, Stockholm stad. Fastigheten består av ett gatuhus med källardel och lokaler i gatuplanet samt 5 plan med bostadslägenheter medan gårdshuset är ett våningsplan lägre. Brf Morkullan 4 utgörs av 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler. Totalt består föreningen av 3 208 kvm bostadsyta samt 960 kvm lokalyta.

Brf Morkullan 4 är momsregistrerad.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 oktober 2019.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 178 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 600 000 kr och markvärde 108 400 000 kr. Värdeår är 1986.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 september 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Marie Bjelksäter	Ordförande
Sune Holmlund	Ledamot
Anna Lindstedt	Ledamot
Harald Borgström	Ledamot
Zahra Haghpanah	Ledamot
Thomas Gustafsson	Suppleant
Lina Nilsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisor

Henry Lindholm	Ordinarie
Birgitta Johansson	Suppleant

Valberedning

Björn Palmqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takmålning

I en av lokalerna för uthyrning har vi bytt belysning till LED lampor, satt in nya rör och blandare

Portrenovering

Konsultation av jurist på Fastighetsägarna angående renovering-ombyggnad av en lägenhet

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (47) medlemmar. Under året har två överlåtelser skett. Under året har ingen andrahandsuthyrning beviljats. Föreningen medger högst två års löpande andrahandsuthyrning för specifika ändamål.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 251	3 116	2 808	2 639
Resultat efter finansiella poster	1 050	1 136	164	349
Soliditet (%)	95	97	90	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	262	262	201	201
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	499	749
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	648	973
Sparande per kvm (kr/kvm)	417	438	322	320
Räntekänslighet (%)	0	0	3	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	122	104	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	20	27	23	24

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 179 191	2 117 813	628 443	5 474 543	1 135 639	25 535 629
Disposition av föregående års resultat:			389 173	746 466	-1 135 639	0
Årets resultat					1 049 635	1 049 635
Belopp vid årets utgång	16 179 191	2 117 813	1 017 616	6 221 009	1 049 635	26 585 264

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 221 011
årets vinst	1 049 635
	7 270 646
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	72 408
ianspråkta fond för yttre underhåll	-1 095 798
i ny räkning överföres	8 294 036
	7 270 646

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 250 617	3 115 690
Övriga rörelseintäkter		863 479	856
Summa rörelseintäkter		4 114 096	3 116 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 226 987	-1 302 981
Övriga externa kostnader	4	-449 598	-302 828
Avskrivningar		-456 226	-454 516
Summa rörelsekostnader		-3 132 811	-2 060 325
Rörelseresultat		981 285	1 056 221
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	71 142
Övriga ränteintäkter		68 480	32 408
Räntekostnader		-130	-24 131
Summa finansiella poster		68 350	79 419
Resultat efter finansiella poster		1 049 635	1 135 640
Årets resultat		1 049 635	1 135 640

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 381 827	23 827 795
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 772	94 030
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 465 599	23 921 825
Summa anläggningstillgångar		23 465 599	23 921 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 421 640	936 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 972	42 466
Summa kortfristiga fordringar		1 488 612	979 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 061 895	1 558 862
Summa kassa och bank		3 061 895	1 558 862
Summa omsättningstillgångar		4 550 507	2 538 152
SUMMA TILLGÅNGAR		28 016 106	26 459 977

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 297 004

18 297 004

Fond för yttre underhåll

1 017 616

628 443

Summa bundet eget kapital

19 314 620

18 925 447

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 221 011

5 474 544

Årets resultat

1 049 635

1 135 640

Summa fritt eget kapital

7 270 646

6 610 184

Summa eget kapital

26 585 266

25 535 631

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

199 500

199 500

Leverantörsskulder

82 152

126 844

Skatteskulder

117 286

16 544

Övriga skulder

8 302

8 675

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 023 600

572 783

Summa kortfristiga skulder

1 430 840

924 346

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 016 106

26 459 977

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 049 635	1 135 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	456 226	454 516
Förändring skatteskuld/fordran	100 742	124

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 606 603 1 590 280

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	52 816	2 150
Förändring av kortfristiga skulder	405 753	187 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 065 172	1 779 436

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-79 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-79 020

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-2 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 080 000

Årets kassaflöde

2 065 172 -379 584

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 418 213	2 797 797
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 483 385	2 418 213

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	839 897	839 897
Elavgifter	106 202	60 030
Hyror lokaler	2 117 816	2 041 461
Hyror p-platser	24 000	11 600
Hyror förråd	18 132	18 132
Fastighetsskatt	144 570	144 570
	3 250 617	3 115 690

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	17 657	8 500
Städkostnader	49 345	48 528
Systematiskt brandskyddsarbete	4 478	3 308
Serviceavtal, Anticimex	37 129	35 855
Hisservice/besiktning	54 437	46 471
Arrendeavgifter	6 000	12 000
Sotning	0	19 390
Myndighetskrav	7 250	3 525
Reparationer	146 463	122 103
Planerat underhåll	1 095 798	235 827
Fastighetsel	451 796	414 184
Vatten och avlopp	94 678	95 866
Avfallshantering	89 915	86 843
Försäkringskostnader	68 685	65 756
Kabel-tv	20 900	20 566
Bredband	69 555	74 250
Porttelefon, drift	6 132	6 428
Förbrukningsmaterial	3 030	3 582
Övriga kostnader	3 738	0
	2 226 986	1 302 982

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	250 000	144 570
Fastighetsavgift	56 892	53 790
Föreningsgemensamma kostnader	25 928	20 000
Ekonomisk förvaltning	71 406	67 923
Bankkostnader	0	1 250
Avgifter Bolagsverket	0	800
Konsultarvoden	19 676	0
Juridisk konsultation	19 074	5 951
Medlems-/föreningsavgifter	5 600	5 511
Övriga poster	1 022	3 034
	449 598	302 829

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 136 000	24 136 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 136 000	24 136 000
Ingående avskrivningar	-7 056 000	-6 815 000
Årets avskrivningar	-241 000	-241 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 297 000	-7 056 000
Redovisat värde mark	4 800 600	4 800 600
Utgående redovisat värde mark	4 800 600	4 800 600
Utgående redovisat värde	21 639 600	21 880 600
Taxeringsvärden byggnader	69 600 000	59 200 000
Taxeringsvärden mark	108 400 000	108 257 000
	178 000 000	167 457 000

Not 6 Bergvärme

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 074 519	3 074 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 074 519	3 074 519
Ingående avskrivningar	-1 127 324	-922 356
Årets avskrivningar	-204 968	-204 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 332 292	-1 127 324
Utgående redovisat värde	1 742 227	1 947 195

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

IMD mätare

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 578	0
Inköp	0	102 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 578	102 578
Ingående avskrivningar	-8 548	0
Årets avskrivningar	-10 258	-8 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 806	-8 548
Utgående redovisat värde	83 772	94 030

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten, installation IMD	0	23 558
Omklassificering	0	-23 558
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	77 315
Avräkningskonto förvaltare	1 421 490	859 350
Övriga kortfristiga fordringar	151	159
	1 421 641	936 824

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	11 502	11 177
Telenor	2 178	6 429
Tele2	3 460	5 225
Fastum	14 403	13 730
Energipartner	0	5 905
Anticimex	2 114	0
Ränta	33 315	0
	66 972	42 466

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3 061 895	1 558 862
	3 061 895	1 558 862

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	704 328	487 176
El	50 382	54 344
Avfallskostnader	12 691	12 143
Vatten- och avlopp	14 863	15 682
Städ	3 506	3 438
Underhåll	214 101	0
Övriga upplupna kostnader	23 729	0
	1 023 600	572 783

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 074 000	14 074 000
	14 074 000	14 074 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-11.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Bjelksäter
Ordförande

Sune Holmlund

Anna Lindstedt

Harald Borgström

Zahra Haghpanah

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Henry Lindholm
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Morkullan_4.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 09:32:50

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA LINDSTEDT (19690714XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-15 11:02:00
 HENRY LINDHOLM (19470707XXXX) Revisor	2026-05-18 09:32:50
 HARALD BORGSTRÖM (19491205XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 10:17:54
 Marie Birgitta Bjelksäter (19611121XXXX) Ordförande	2026-05-12 08:39:17
 Zahra Haghpanah (19600604XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 20:22:49
 SUNE HOLMLUND (19611229XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 10:10:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Morkullan_4.pdf (153846 byte)

3D93DD126842C0C07068D77576AD977CB2381EE9438E8B357E0268BC9D49AE88BF85E87AFF646331021E
B1CF41924C239B3F76FB89A9E55359BE49A99C85733F

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Morkullan 4
Organisationsnummer 716419-2200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen ***Bostadsrättsföreningen Morkullan 4*** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöden.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och författningar

Utöver revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Granskningen är baserad på:

Bostadsrättslag (1991:614) SFS nr: 1991:614 Ändrad: t.o.m. SFS 2022:1026

Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag. *Lag (2018:715).*

Nya krav i Årsredovisningslagen (ÅRL) från 1 januari 2023

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Stockholm den som framgår av min elektroniska underskrift

Henry Lindholm / Vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Morkullan 4.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 11:20:18

Dokumentet är undertecknat av:



HENRY LINDHOLM (19470707XXXX) Föreningsvald revisor

2026-05-18 11:20:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Morkullan 4.pdf (255828 byte)

AED0DB01029A89D7CF7A5017E2E7E9ECE9C1A4D727BF538CD0FE70F3B2CD16302C306175CD5B9A0B10A4
1F9A50AF8A89623AD757F212B2E2C3BC0C2EAEC3BBDB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support