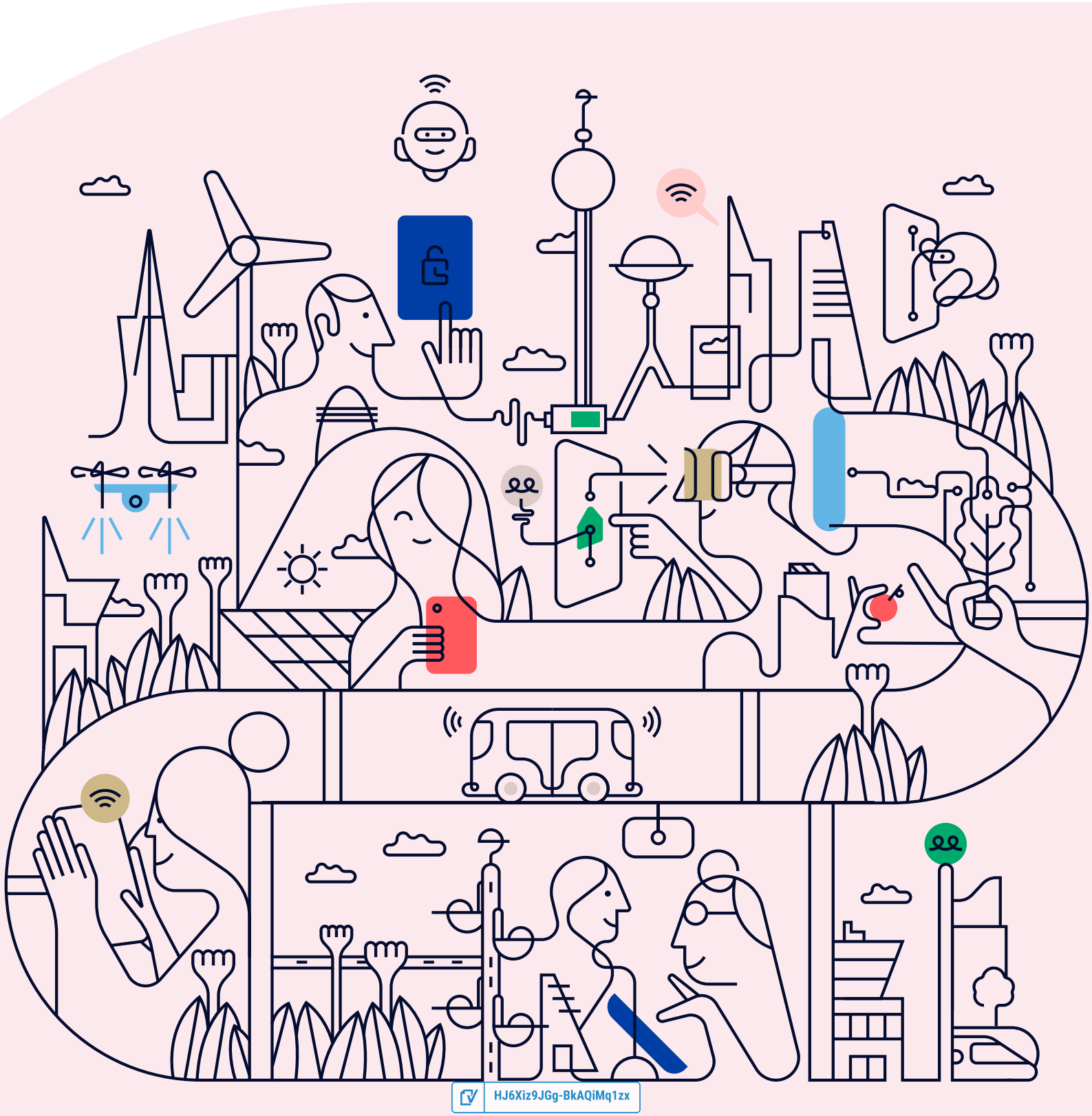
2025
Årsredovisning

Brf Morkullan 20



HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 20	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 2 105 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 273 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Hilmersson	Ordförande
Gustaf Terning	Suppleant
Ulf Peter Gustav Steinvall	Suppleant
Aurora Seropian	Styrelseledamot
Snezana Sissi Colakovic Sköld	Styrelseledamot

Valberedning

Gustaf Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

George Diab Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017-2018
Fasadrenovering - Fasadrenovering ut mot Valhallavägen
Målning av fönsterbågarna utvändigt - Målning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar utvändigt 44:an och 46:an

2017-2019
Takrenovering - Omläggning av plåttaket

2020
Målning av portarna - Målning av portarna ut mot Valhallavägen 44:an/46an. I 46:an även målning av svängdörrarna samt dörren vid hissen ut till gården.
Målning av trapphuset 44:an - Målning av trapphus och hissen 44.an
Stammar källaren horisontella - Rören spolade, rensade och filmade för att se vart behov finns att byta rören där mest eftersatt.
Målning av utrymmet vid städförrådet/dörren ner till källaren i 46:an samt gången ut till cykelgården - Målning av golv, väggar, dörrar
Målning av hissarna - Målning hissen 44:an hisskorgen/hissdörrarna invändigt och utvändigt samt hisschaktet. 46:an målning av hisskorgen.

2022-2023
Soprummet. Sopkarusellen borttagen ersatts med separata sopkärl för matavfall och hushållsavfall - Under våren 2023 kommer vi att måla och snygga till utrymmet.

2024
Hissen 44ab byte av relä.

2025
Byte av avloppstammar källaren
Hissen 46an ny innerdörr i glas

Planerade underhåll

2026
. Byte av de 2 mindre tvättmaskinerna i tvättstugan
OVK obligatorisk ventilations kontroll

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Avtal med leverantörer

Elevito	Elavtalen
Fortum	Service av Fjärrvärmecentral
Liselotte Lööf AB	Sopor
LW Plåt AB	Snöskottning
Norrsidans Allservice AB	Fastighetsskötsel
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk förvaltning
Skellefteå Kraft	Elhandelsleverantör
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholms Hiss Service	Service av hissar
Tele 2 Sverige	Fiber
Telenor	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har tagit ett lån på 1 Msek för att finansiera stambytet av avloppsrören i källaren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 646 718	1 575 175	1 578 265	1 569 701
Resultat efter fin. poster	-623 592	-936 109	-452 423	-310 116
Soliditet (%)	86	87	87	87
Yttre fond	1 578 006	1 259 850	946 550	655 582
Taxeringsvärde	106 052 000	104 428 000	104 428 000	104 428 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	705	676	674	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	92,1	92,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 386	3 957	3 985	4 023
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 232	3 818	3 844	3 882
Sparande / kvm totalyta, kr	67	-104	109	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	23	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	174	127	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	52	32	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	255	182	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,13	3,32	0,84
Räntekänslighet (%)	6,22	5,86	5,91	-

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året,
vi har ett positivt driftresultat men våra intäkter täcker inte våra kostnader och avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 110 825	-	-	32 110 825
Upplåtelseavgifter	4 371 641	-	-	4 371 641
Fond, yttre underhåll	1 259 850	-	318 156	1 578 006
Uppskrivningsfond	39 226 110	-	-	39 226 110
Kapitaltillskott	152 604	-	-	152 604
Balanserat resultat	-14 307 557	-936 109	-318 156	-15 561 821
Årets resultat	-936 109	936 109	-623 592	-623 592
Eget kapital	**61 877 365**	**0**	**-623 592**	**61 253 772**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 243 665
Årets resultat	-623 592
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 156
Totalt	**-16 185 414**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	75 132
Balanseras i ny räkning	**-16 110 282**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 646 718	1 575 175
Övriga rörelseintäkter	3	9 701	33 877
Summa rörelseintäkter		**1 656 419**	**1 609 052**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 148 816	-1 347 169
Övriga externa kostnader	9	-98 008	-97 439
Personalkostnader	10	-67 713	-55 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 368	-700 368
Summa rörelsekostnader		**-2 014 904**	**-2 200 171**
RÖRELSERESULTAT		**-358 485**	**-591 120**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 739	14 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-269 846	-359 715
Summa finansiella poster		**-265 107**	**-344 989**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-623 592**	**-936 109**
ÅRETS RESULTAT		**-623 592**	**-936 109**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	70 398 384	70 051 442
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 398 384**	**70 051 442**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**70 398 384**	**70 051 442**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 449	22 030
Övriga fordringar	14	792 580	865 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17 314	13 558
Summa kortfristiga fordringar		**817 343**	**901 321**
Kassa och bank			
Kassa och bank		66 813	2 726
Summa kassa och bank		**66 813**	**2 726**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**884 156**	**904 047**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 282 539**	**70 955 489**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 635 070	36 635 070
Uppskrivningsfond		39 226 110	39 226 110
Fond för yttre underhåll		1 578 006	1 259 850
Summa bundet eget kapital		**77 439 186**	**77 121 030**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 561 821	-14 307 557
Årets resultat		-623 592	-936 109
Summa ansamlad förlust		**-16 185 414**	**-15 243 665**
SUMMA EGET KAPITAL		**61 253 772**	**61 877 365**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 408 444
Summa långfristiga skulder		**0**	**6 408 444**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 618 444	2 270 000
Leverantörsskulder		58 550	75 079
Skatteskulder		0	5 683
Övriga kortfristiga skulder		10 366	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	341 407	318 918
Summa kortfristiga skulder		**10 028 767**	**2 669 680**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 282 539**	**70 955 489**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-358 485**	**-591 120**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 368	700 368
	341 883	**109 248**
Erhållen ränta	4 739	14 727
Erlagd ränta	-270 919	-391 143
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**75 703**	**-267 169**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 956	-7 492
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 716	67 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**93 375**	**-207 289**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 047 310	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 047 310**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**940 000**	**-60 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-13 935**	**-267 289**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**773 677**	**1 040 966**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**759 742**	**773 677**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	3,39 %
Byggnad	2,53 - 10,00 %
Yttertak	1,44 %
Dörrar & portar	3,39 %
Stamledningar VA	2,00 - 3,39 %
Stamledningar Värme	3,39 %
Stomme och grund	2,53 - 5,14 %
El	3,39 %
Fasader	2,53 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 354 678	1 295 256
Årsavgifter lokaler	190 747	182 388
Hyresintäkter bostäder	95 217	91 212
Pantsättningsavgift	1 764	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	1 372	588
Summa	**1 646 718**	**1 575 175**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 701	33 877
Summa	**9 701**	**33 877**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 000	30 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 615	0
Städning enligt avtal	37 000	56 000
Hissbesiktning	4 533	4 388
Gårdkostnader	1 820	4 501
Gemensamma utrymmen	687	2 144
Serviceavtal	30 693	32 375
Mattvätt/Hyrmattor	5 181	3 454
Förbrukningsmaterial	4 982	764
Summa	**118 511**	**133 626**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 853	1 850
Trapphus/port/entr	1 624	3 510
Källarutrymmen	2 225	0
Dörrar och lås/porttele	11 475	10 718
VVS	63 390	201 574
Värmeanläggning/undercentral	1 800	4 250
Ventilation	0	6 988
Elinstallationer	5 025	13 045
Hissar	27 895	79 561
Fönster	2 885	4 875
Balkonger/altaner	0	3 276
Mark/gård/utemiljö	8 000	0
Vattenskada	0	36 461
Summa	**132 172**	**366 108**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	75 132	0
Summa	**75 132**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	63 007	64 639
Uppvärmning	361 902	396 583
Vatten	117 209	118 727
Sophämtning/renhållning	36 334	23 786
Grovsopor	5 549	5 687
Summa	**584 001**	**609 422**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 528	87 169
Kabel-TV	8 552	6 315
Bredband	45 300	49 500
Fastighetsskatt	93 620	95 030
Summa	**239 000**	**238 014**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 200	1 368
Styrelseomkostnader	0	212
Fritids och trivselkostnader	345	651
Föreningskostnader	1 658	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	78 767	75 582
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Administration	3 796	3 151
Konsultkostnader	550	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	**98 008**	**97 439**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 300	42 000
Arbetsgivaravgifter	14 413	13 195
Summa	**67 713**	**55 195**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	269 846	359 542
Dröjsmålsränta	0	28
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	145
Summa	**269 846**	**359 715**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 661 018	77 661 018
Årets inköp	1 047 310	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**78 708 328**	**77 661 018**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 609 576	-6 909 208
Årets avskrivning	-700 368	-700 368
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 309 944**	**-7 609 576**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**70 398 384**	**70 051 442**
I utgående restvärde ingår mark med	*53 262 000*	*53 262 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 871 000	34 085 000
Taxeringsvärde mark	65 181 000	70 343 000
Summa	**106 052 000**	**104 428 000**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88 249	84 547
Skattefordringar	1 167	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 235	10 235
Transaktionskonto	208 693	170 526
Borgo räntekonto	484 235	600 425
Summa	**792 580**	**865 733**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 032	11 420
Förutbet kabel-TV	2 157	2 138
Förutbet bredband	4 125	0
Summa	**17 314**	**13 558**

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-16	2,55 %	4 068 444	4 068 444
Nordea	2026-06-10	2,50 %	2 110 000	2 170 000
Nordea	2026-09-21	2,49 %	2 440 000	2 440 000
Nordea	2026-04-28	2,45 %	1 000 000	
Summa			**9 618 444**	**8 678 444**
Varav kortfristig del			9 618 444	2 270 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 318 444 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	207	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 000	4 000
Uppl kostn el	7 822	5 370
Uppl kostnad Värme	50 055	46 448
Uppl kostn räntor	23 218	24 291
Uppl kostn vatten	19 579	17 469
Uppl kostnad Sophämtning	5 706	3 512
Uppl kostnad arvoden	66 375	66 375
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 715	20 715
Förutbet hyror/avgifter	143 730	130 738
Summa	**341 407**	**318 918**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5 %

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Kristina Hilmersson
Ordförande

Aurora Seropian
Styrelseledamot

Snezana Sissi Colakovic Sköld
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

George Diab
Revisor

HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.06.2026 22:11

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:17

DOCUMENT ID:
BkAQiMq1zx

ENVELOPE ID:
HJ6Xiz9JGg-BkAQiMq1zx

DOCUMENT NAME:
Brf Morkullan 20, 716416-5735 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
ed15b10422312a95f9b06e68653be6c3c056180c3aa936dd014b81e228bac689b4fa99c28ba3c9350a1be806ba0628ee8d9277b121124726f4930c9f04ccd8db

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA HILMERSSON	Signed	19.05.2026 23:25	eID	Swedish BankID
kristina1942@live.se	Authenticated	19.05.2026 23:25	Low	IP: 85.230.100.94
2. SNEZANA SISSI COLAKO VIC SKÖLD	Signed	23.05.2026 14:22	eID	Swedish BankID
Sissi.skold@gmail.com	Authenticated	23.05.2026 14:21	Low	IP: 85.230.190.141
3. AURORA SEROPIAN	Signed	29.05.2026 14:43	eID	Swedish BankID
aurora.seropian@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 14:40	Low	IP: 90.130.54.47
4. GEORGE DIAB	Signed	04.06.2026 22:11	eID	Swedish BankID
george.j.diab@outlook.com	Authenticated	30.05.2026 08:24	Low	IP: 94.255.172.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025

Undertecknad som är vald till revisor i föreningen Morkullan 20 avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning styrks:

- Att balans- och resultaträkning fastställs
- Att årets resultat överförs i ny räkning.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Revisorns noteringar:

Föreningen har under två år – även under 2025 – haft ett negativt kassaflöde, vilket innebär att föreningen i praktiken har haft ett negativt sparande. Även om kassaflödet förbättrades något under 2025 skedde detta under ett år utan stora oförutsedda kostnader, något som varit ovanligt i föreningens historia.

Föreningens sparande uppgick till endast 67 kr per kvadratmeter, att jämföra med ett genomsnitt på cirka 200 kr/kvm bland Stockholms bostadsrättsföreningar och en rekommenderad nivå på 350 kr/kvm. Den rekommenderade nivån baseras på att en fastighets långsiktiga underhållskostnader över en femtioårsperiod motsvarar ungefär 350 kr/kvm och år. Enligt principen att varje år ska bära sina egna kostnader visar detta tydligt att föreningen inte når upp till en hållbar nivå. Resultatet blir att en växande underhållsskuld byggs upp år för år som kommer att behöva betalas av framtida medlemmar.

Mellan 2020 och 2025 höjde bostadsrättsföreningar i Stockholm sina månadsavgifter med i snitt mellan 27%, enligt HSB:s bostadsrättsbarometer. Under samma period steg inflationen med 26 % enligt KPI. Trots detta har Brf Morkullan 20 endast höjt avgifterna med 5 % under denna period, vilket innebär att föreningens ekonomi successivt har urholkats i reala termer.

Den underhållsskuld som nu har uppstått är svår att arbeta ikapp, men det är nödvändigt att föreningen snarast vidtar åtgärder för att höja sitt sparande till åtminstone Stockholmsgenomsnittet. På sikt bör målet vara att nå upp till den rekommenderade nivån för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Rekommendationen är även att föreningen under året ser över underhållsplanen, eftersom den är det viktigaste verktyget för att bedöma föreningens långsiktiga sparbehov och för att kunna planera framtida underhåll på ett strukturerat sätt. Den nuvarande planen bedöms inte hålla en tillfredsställande nivå och omfattar inte heller ett 50-årsperspektiv, vilket är branschpraxis för att säkerställa god framförhållning och ekonomisk stabilitet.

George Diab
Revisor Morkullan 20

BJaXsGqkfe-S10XsMqJzg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.05.2026 08:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:17

DOCUMENT ID:
S10XsMqJzg

ENVELOPE ID:
BJaXsGqkfe-S10XsMqJzg

DOCUMENT NAME:
Revisionsbera?ttelse 2025.pdf
1 page

SHA-512:
8c65dcb2b46f861b514843465b3a5b6634f5a7532cfac3f52d940f75345bea7a5dc922c2e77b7eb8c66804faf92980691b61b32a8fe775785df101749ffbd9cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GEORGE DIAB	Signed	30.05.2026 08:24	eID	Swedish BankID
george.j.diab@outlook.com	Authenticated	30.05.2026 08:22	Low	IP: 94.255.172.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed