



# ÅRSREDOVISNING 2025

**HSB Brf Morkullan i Stockholm**



*Morkullan*



**HSB – där möjligheterna bor**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm (702001-4572) (nedan "Morkullan" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### MÅLSÄTTNING

Målsättningen för Morkullan är att trygga och öka föreningens och dess fastigheters värde. Morkullan ska upplevas som en modern och attraktiv förening som tillvaratar föreningens centrala läge på Östermalm/i Vasastan såväl den vackra och av många beundrade trädgården samt som en förening som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom att:

- förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;
- prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;
- ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt
- sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

#### Föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1927.

Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-29.

#### Fastigheter

Föreningen är en HSB-förening och äger fastigheterna Morkullan 38 och 39 i Stockholms kommun i vilka Föreningen upplåter lägenheter och kommersiella lokaler. Huset byggdes år 1929, ritades av arkitekt Sven Wallander och bär tjugotalsklassicismens tydliga drag. Fastigheterna inventerades av Stockholms Stadsmuseum 1975 och 1988 och är enligt deras kulturhistoriska klassificering av Stockholm klassad som "grön" vilket innebär att det är en fastighet med högt kulturhistoriskt värde som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Värdeår är 1929.

#### Medlemmar, lägenheter och lokaler

Föreningen hade vid årets slut 426 medlemmar. Av Föreningens 284 medlemslägenheter har totalt 48 överlåtelse skett under 2025. Merparten av Föreningens lägenheter är ursprungligen byggda som 1 rum och kök.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	Snittyta (kvm)
284	Bostadsrätter	10 032	35
5	Hyseslokaler	624	125
42	Parkeringsplatser		

Utöver detta består fastigheterna även av utrymmen såsom tvättstuga, samlingslokal, bastu, övernattningsrum, hobbyrum, cykelrum, källsorteringsrum, värmecentral samt förvaringsutrymme.

På Föreningens mark finns 42 parkeringsplatser. Förutom en av dessa platser, som är reserverad för Föreningens fastighetsförvaltare och entreprenörer, har medlemmarna förtur till samtliga platser. Parkeringarna har olika hyror baserat på läge där medlemmar hyr parkeringarna med medlemsrabatt, medan platser till externa hyrs ut till marknadsmässig hyra. För medlemmar har marknadsmässig hyra efter medlemsrabatt bedömts vara 500 kr över Stockholm Stads boendeparkering med avseende på att medlemmen har en fast parkeringsplats. Externa, såväl fysiska som juridiska personer, har därmed möjlighet att hyra Föreningens parkeringsplatser, dock som sagt till marknadsmässig hyra utan medlemsrabatt och endast under förutsättning att det inte finns någon medlem på kö. Vid intresse av parkeringsplats hänvisas till kontaktformulär på Föreningens hemsida.

### **Mark och trädgård**

Något som utmärker fastigheten är den mycket vackert anlagda trädgården, som består av flera olika sociala platser där medlemmar kan uppleva gröna blomstrande miljöer för välmående och hemmakänsla. Här finns Arvids terrass och Rosenterrassen med de bland medlemmarna mycket populära grillarna och sittplatserna På baksidan, mellan portarna G-I, finns ett lugnt grönområde med en avskild berså och en pallkrageodling. Längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan möts besökare av vackra hamlade almar och pelarkörsbarsträd med underliggande planteringar. Trädgårdens totala yta är ca 1 860 kvm. Innergårdens markyta består av ca 570 kvm gångyta och trappor. Då fastigheten är byggd mitt inne i ett kvarter har fastigheten tre enskilda vägar som leder upp till huskroppen som i sin tur har en total asfalterad yta om ca 2 495 kvm.

Medlemmarna i Föreningens trädgårdsgrupp genomför löpande underhållsplanering, tillsammans med Trädgårdsfirma, och utför själva möjliga förbättringar av Föreningens sociala platser och markytor som hör till trädgården. Det ideella arbetet kopplat till Föreningens trädgård är mycket uppskattat och bidrar både till kontinuiteten av denna historiska fastighets sköna utseende, samt sparar pengar åt Föreningen. För mer information och bilder, vänligen se hemsidan.

Under 2025 har fokus varit att se över kvaliteten på trädgårdens rabatter och häckar. Trädgårdsgruppen ordnat två trädgårdsdagar för Föreningens medlemmar där fokus på våren var att jordförbättra samtliga rabatter med ett jordlass på 10 ton som spreds ut av medlemmar. På höstens trädgårdsdag ordnades en mycket uppskattad frukt- och grönsaksmarknad tillsammans med närliggande fruktbutik på Rosenterrassen. Det planterades också hundratals vårlökar runt om i trädgården för att öka trädgårdens vårfärgning och få tidigare blomning för insekter och bin. På Trädgårdsdagarna träffas nya och gamla medlemmar över fika där de som bott i huset länge berättar om husets historia, vilket skapar sammanhang och gemenskap.

Trädgårdsgruppen gör också fint till jul och dekorerade i år med extra julslingsor, kransar och julgranspynt. Styrelsen passade på att ordna en glöggträff för alla boende inför första advent vid en av trädgårdens vackra granar.

### **Förvaltning**

HSB Stockholm sköter förvaltningen inom områdena ekonomi och administration. Teknisk förvaltning sköts av Peter Jansson genom företaget AB Skancke, städning av B&B Städservice AB och trädgårdsskötsel av Stockholms Trädgårdstjänst AB. Fastighetskonsulterna AB sköter snöröjning på tak och mark. Dessa leverantörer har alla arbetat med Föreningen under många år och känner väl Föreningen och vår fastighet. Detta bidrar till en god relation med Föreningens nyckelleverantörer.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra. Från och med 2021-01-01 ingår inte längre kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen. Detta innebär att medlemmar i föreningen måste lägga till detta tillägg i sin hemförsäkring och bekosta det på egen hand. Det är väldigt viktigt, då man utan detta tillägg står utan skydd och därmed ersättning för bland annat ytskikt vid en vattenskada, vitvaror och andra byggnadsdelar i sin bostadsrätt. Detta beslut har tagits för att bibehålla en för föreningen så fördelaktig försäkringspremie som möjligt. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Föreningen arbetar enligt en underhållsplan som uppdateras minst en gång om året och sträcker sig ca 30 år framåt. Underhållsplanen redovisar underhållsbehov för Föreningens fastighet och markytor.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering såsom styrelsens årliga budgetarbete. Planen ligger även till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Utöver det arbetar styrelsen med en prognostisering på förenklad och övergripande nivå, vilken sträcker sig till år 2080. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB och rapporteras till styrelsen. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelser.

### Information

Föreningens hemsida [www.morkullan.nu](http://www.morkullan.nu) uppdateras löpande och är Föreningens officiella kommunikationskanal.

Föreningen har även en Facebook-grupp på [www.facebook.com/groups/morkullan](http://www.facebook.com/groups/morkullan) där föreningsrelaterade frågor diskuteras.

Det enklaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på [info@morkullan.nu](mailto:info@morkullan.nu).

### Hållbarhet

2025 togs beslutet att införa en Hållbarhetsansvarig i styrelsen som under året har samlat en Hållbarhetsgrupp bestående av intresserade medlemmar och representanter från styrelsen. Målsättningen är att skapa ett strukturerat hållbarhetsarbete som ska utgå från hållbarhetsarbetets tre dimensioner; ekonomisk, social och miljömässig, något som kan leda styrelsens arbete och medlemmars levnadsbeteende. Till grund för detta förbereds en hållbarhetspolicy för 2026 som tar inspiration från HSB:s ambitioner och dokumentation kring hållbarhet. Ett första steg 2026 blir att inventera vad Morkullan redan gör ur hållbarhetssynpunkt och vad som skulle kunna förbättras genom olika aktiviteter.

### IT

Bokning av övernattningsrum, samlingslokal, tvättstugor och bastu går att göra via Föreningens hemsida eller via en panel i tvättstugan.

Föreningen har avtal med Tele2 under vilket varje lägenhet förses med ett digitalt grundutbud av TV-kanaler samt digitalkanalpaketet Small. Övriga kanalpaket tecknas individuellt av respektive medlem.

Bahnhof är Föreningens leverantör av bredband. Avtalet är kollektivt och innehar symmetrisk kapacitet 1000/1000 Mbit som ingår i månadsavgiften.

## FÖRENINGSPÅRÅG

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2025. Vid stämman deltog 20 st medlemmar, varav 20 med rösträtt samt 1 medlem som representerades av ombud. Röstlängden rapporterades således till 21 st röstberättigade.

### Styrelse

#### Styrelse till och med årsstämman 2025

Amanda Andersson	Ordinarie ledamot, ordförande
Herman Ohlsson	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Erik Evers	Ordinarie ledamot, sekreterare
Linda Andersson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Johan Montelius Hedberg	Ordinarie ledamot
Ylva Hägglund	Ordinarie ledamot
Gustaf Palm	Ordinarie ledamot
Fredrik Petterson	Ordinarie ledamot
Sofie Thorin	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

**Styrelse från och med årsstämman 2025**

Amanda Andersson	Ordinarie ledamot, ordförande
Linda Andersson	Ordinarie ledamot, vice ordförande, ekonomiansvarig
Erik Evers	Ordinarie ledamot, sekreterare
Fredrik Petterson	Ordinarie ledamot, ekonomiansvarig
Johan Montelius Hedberg	Ordinarie ledamot
Sofie Thorin	Ordinarie ledamot, hållbarhetsansvarig
Leif Lindberg	Ordinarie ledamot
Jan Pettersson	Ordinarie ledamot
Bo Hallgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vid kommande ordinarie årsstämma löper mandattiden ut för samtliga av Föreningen valda ledamöter bortsett från Leif Lindberg och Jan Pettersson. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

**Firmatecknare, två i förening**

Amanda Andersson, Linda Andersson och Fredrik Petterson har varit firmatecknare under hela räkenskapsåret. Från konstituerande styrelsemöte i maj 2025 har även Jan Pettersson varit firmatecknare.

**Revisorer**

Curt Hardegård	Föreningsvald ordinarie
Susanne Rosencrantz	Föreningsvald revisorssuppleant
Kungsbron Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor (oberoende revisor)

**Valberedning**

David Ban	Sammanställande
Adelina Rabenius	Ledamot

**HSB Kod**

På årsstämman 2014 antog Föreningen HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett dokument med riktlinjer för styrelsens och valberedningens arbete vars punkter man kan välja att följa eller förklara avsteg från. Syftet är att ge ökad insyn och möjlighet till bättre information till medlemmarna. Föreningen följer kodens samtliga punkter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE****Genomfört och planerat underhåll**

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1985 ca	Huvudledning el	Byte
1991 ca	Stammar plan 1-4	Byte
1995 ca	Kungsbalkonger uppgång L-N	Renovering
2002-2004	Kungsbalkonger uppgång A-K	Renovering
2004	Fasad mot Surbrunnsgatan	Renovering
2005-2006	Tak	Målning
2012	Stammar källare och bottenvåningar	Byte
2014	Stammar	Spolning
2014-2016	Fönster och portar	Renovering och målning
2015	Avlopp tvättstuga	Spolning och relining
2015	OVK	Besiktning

2016	Huvudavloppsledning	Spolning
2016	Fasader uppgång I-N	Planering och upphandling påbörjad
2016	Trapphus uppgång N	Målning
2016-2017	Ventilation	Arbete med anmärkningar från OVK
2017	Huvudavloppsledning	Relining
2017	Fasader mot Birger Jarlsgatan, Frejgatan & Valhallavägen	Målning
2017	Stuprör längs nyrenoverade fasader	Byte
2017	Bevattningsanläggning	Byte av del av
2018	Fasader mot innergården	Målning
2018	Hissar uppgång A & F	Modernisering och renovering
2018-2019	Tak	Lagning och målning
2019	Bergvärme	Installation
2019	Tvättstuga, bastu och samlingslokal	Totalrenovering och maskinbyten
2020	Uppfarter Birger Jarls- & Frejgatan + cykelställ	Asfaltering och markarbeten
2020	Stammar	Spolning
2021-2022	Bjälklag/tätskikt tak tvättstugan	Ombyggnad
2022	Ombyggnation av styrelserum till lägenhet	Ombyggnad
2024	Trapphus	Målning
2024	Källsorteringsrum	Målning & effektivisering
2025	Utbyte av elcentral	Byte
2025	OVK	Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)
Planerat 2026	Besiktning av föreningens stammar	Besiktning
Planerat 2026-2027	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
Planerat 2026-2027	Granittrappor	Omläggning

### Projekt avseende vindsinredning

Styrelsen har tidigare beslutat om att söka bygglov för inredning av vindarna. Styrelsen såg under 2020, med bakgrund av erfarenheter i de senaste årens projekt, över helheten av ett vindsinredningsprojekt med fokus på hur projektet kan bedrivas. Under 2020 kontrakterade Föreningen en konsult att driva projektet tillsammans med styrelsen. Den anlitate konsulten erhåller ersättning endast om projektet slutförs. Projektet är i inledningsfasen med allt vad gäller bygglov, utförande, projektplan och potentiella visningar. Utifrån vår konsult anses Föreningens råvindar vara ytterst attraktiva. Under våren 2023 fick föreningen ett "positivt indikativt besked" från Stadsbyggnadskontoret avseende vindsinredning. Detta innebär att kommunen ser positivt på en inredning av vindarna. Föreningen inväntar slutligt besked från Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen avser att hålla dialogen med Stadsbyggnadskontoret och vår konsult levande för att driva projektet framåt. Det som krävs nu är att ansöka om en ändring av planbesked följt av en bygglovsansökan. Vid ett godkänt bygglov kommer detta att tas upp på en stämma där det är upp till Föreningens medlemmar att besluta i frågan.

### Projekt källsorteringsrum

Under året har vårt källsorteringsrum målats om och fräschats upp för att skapa en trevligare och mer välkomnande miljö. Uppfräschningen gör rummet ljusare, renare och mer inbjudande att använda, vilket förhoppningsvis också bidrar till bättre och enklare källsortering för alla.

### Projekt utbyte av elcentral

Föreningen har under 2025 även bytt ut den elcentral som förser bastun, tvättstugan och lokalerna med el. I samband med detta har kompletterande elarbeten utförts för att säkerställa en trygg, modern och driftsäker elanläggning.

### Projekt OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under slutet av 2025 för att säkerställa att ventilationssystemet fungerar som det ska och uppfyller gällande krav, vilket bidrar till en god och hälsosam inomhusmiljö. Styrelsen har fått ta del av protokoll och analyserar åtgärdsalternativ och hur åtgärder genomförs i aktuella lägenheter. Information kommer att delas med Föreningens medlemmar då genomförbar plan finns på plats.

### Besiktning av stammar

Styrelsen har utvärderat inkomna offerter för besiktning av alla lägenheters stammar samt inhämtat information om hur ett eventuellt framtida projekt kopplat till byte av stammar skulle kunna se ut. Bedömning avseende när i tiden ett eventuellt framtida stambyte behöver ske kan göras först efter att besiktning av stammarna är genomförd. Efter styrelsens förberedelsearbete under 2025 genomförs besiktning under mars 2026.

### Postfack i trapphusen

Under slutet av 2025 kontaktades styrelsen av PostNord angående införande av ett nytt utdelningssystem av post. Det innebär att istället för att få post genom brevinkast i lägenhetsdörren så kommer medlemmarna framöver att få ett postfack i bottenplan där post kan hämtas. Detta är något som kommer av nya direktiv från Post- och Telestyrelsen om utdelning och alla bostadsrättsföreningar behöver rätta sig efter detta. Förändringarna sker på grund av arbetsmiljö samt tillgänglighetsskäl. Enligt PostNord kommer kvaliteten höjas, verka för större säkerhet och att större försändelser framåt ska kunna läggas i facken (som skickas med PostNord såsom varubrev). De nya reglerna kräver att vi installerar postfack i botten på varje trappuppgång under 2026. Styrelsen initierade arbetet avseende detta inför årsskiftet och har under 2026 fortsatt med att se till att den nya lösningen av postutdelningen ska bli så smidig som möjligt för våra boende och att det inte ska inverka påtagligt på husets utrymmen och karaktär. Styrelsen har under 2026 valt leverantör av postfacken och ambitionen är att postfacken är installerade och är i drift från juni 2026.

### Övrigt underhåll

Löpande underhåll av fastighet och markytor har genomförts under 2025. Utöver detta har inget större underhållsprojekt bedrivits.

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen den 31 december 2025 har styrelsen beslutat om leverantör av postboxar, vilka ska installeras i respektive trappuppgång, se ovan. Från och med 1 mars 2026 genomfördes en höjning av månadsavgifterna om 2 %. Föreningen har under mars 2026 tecknat nya låneavtal. Offert inhämtades hos fem banker varmed erbjudandet från nuvarande bank (Handelsbanken) bedömdes mest fördelaktigt. Ränta har bundits i 12 månader för lån om 16,5 mkr (ränta 2,53 %) och i 24 månader för lån om 22,4 mkr (2,71 %). I slutet av mars 2026 genomförs en besiktning av samtliga stammar i föreningens lägenheter.

## KOMMENTAR TILL FÖRENINGENS EKONOMI

### Resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Föreningens nettoomsättning under året uppgick till 13,1 mkr (fg år 12,2 mkr), varav intäkter avseende årsavgifter för bostadsrättslägenheter samt hyresintäkter för lokaler och parkeringsplatser uppgick till 12,8 mkr (fg år 11,9 mkr). Intäkterna avseende bostadsrättslägenheter ökade med 5 % jämfört med föregående år till följd av höjningen av avgifter från 1 januari 2025. Hyresintäkterna avseende lokaler har påverkats positivt av att Föreningen från och med februari 2025 fick in en ny hyresgäst avseende en av Föreningens större lokaler. Lokalen hade stått tom en längre tid och den hyrdes därför ut med en större rabatt, vilken minskas årligen. Rabatten redovisas bland hyresbortfall i not 2. Som framgår ovan är Föreningens intäkter avseende parkeringar kopplade till Stockholm Stads parkeringsavgifter. Föreningens intäkter från parkeringsplatser har ökat till följd av en höjning av parkeringsavgifterna av Stockholm Stad. Bland Föreningens övriga rörelseintäkter återfinns bl.a. en försäkringsersättning om 20 tkr och ett bidrag om 50 tkr från Stockholm Vatten för så kallad fastighetsnära insamling. Föreningens intäkter finansierar det löpande underhållet och driften av vår fastighet och våra markytor.

Föreningens drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick till 8,7 mkr (fg år 8,0 mkr). Ökningen avseende föregående år avser i huvudsak det planerade underhållet i form av byte elcentral, se ovan. Föreningens kostnader för el och uppvärmning uppgick till ca 2,0 mkr (fg år 2,4 mkr). Till följd av bergvärmeinstallationen under 2019 har Föreningen från 2020 jämfört med tidigare år sänkt sina uppvärmningskostnader. Elförbrukningen i Föreningen är i stor grad kopplad till Föreningens värmeanläggning.

Föreningens resultat har belastats med kostnader för avskrivningar om 2,4 mkr (fg år 2,3 mkr). Denna kostnad innebär inget kassaflöde för Föreningen. Kassaflödet uppstår istället i samband med att investeringarna görs. Kostnader för avskrivningarna (förbrukning av tillgångarna) belastar Föreningens resultat under en förväntad nyttjandeperiod.

Rörelseresultatet uppgår till 1,3 mkr (fg år 1,6 mkr). Skillnaden mot fg år förklaras främst av att Föreningens kostnader procentuellt ökat mer än Föreningens intäkter.

Föreningens låneportfölj uppgick per den 31 december 2025 till 70,3 mkr (fg år 71,9 mkr) efter att en amortering om 1,6 mkr genomfördes under året. Föreningens resultat har belastats med räntekostnader om 2,0 mkr (fg år 2,9 mkr). Delar av låneportföljen har legat med rörlig 3-månadersränta under 2025 och har under mars 2026 bundits för en period om 12 respektive 24 månader, se ovan. Då hela låneportföljen per 31 december 2025 hade konverteringsdatum för ränta inom ett år presenteras hela låneportföljen som kortfristig i Föreningens balansräkning. Föreningen har under året placerat 1 mkr hos HSB på Fasträntekonto för att använda vid framtida projekt, tex vid besiktning av Föreningens stammar. Denna placering presenteras som likvida medel i Föreningens kassaflödesanalys.

Årets resultat var negativt och uppgick till -0,7 mkr (fg år -1,3 mkr). Anledningen till det negativa resultatet förklaras i huvudsak av räntekostnaderna.

Styrelsen vill poängtera att det ekonomiska utfallet framåtriktat, precis som tidigare, följs noga.

### Medlemsavgifter

Medlemsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2025. I samband med budgetarbetet inför 2026 budgeterades för en mindre kostnadsökning och medlemsavgifterna har därför höjts med 2 % från och med 1 mars 2026. Styrelsen följer löpande under året Föreningens ekonomiska utveckling och baserat på det tas ställning till avgiftsnivåerna.

### Avgiftsprognos

Inför 2025 höjdes avgiften med 5 % och i mars 2026 med 2 %. Styrelsen planerar för närvarande ingen höjning av avgifterna och i Föreningens långtidsprognos ligger avgifterna för närvarande stabiliserade enligt nedan:

2027	2028	2029	2030	2031
+/- 2 %*	+/- 2 %*	+/- 2 %*	+/- 2 %*	+/- 2 %*

\*Det är värt att beakta att föreningens avgifter inte bara är avsedda för skötsel av vår fastighet samt markytor utan även ska parera externa faktorer såsom räntenivåer och rådande omvärldsläge.

### Upplysningar vid förlust

Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde trots att en amortering om 1,6 mkr har gjorts. Föreningens intäkter under 2025 har med marginal täckt driftskostnader, räntekostnader, externa kostnader och ersättningar till styrelseledamöter. Föreningens avskrivningskostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande, har dock resulterat i ett negativt resultat. Föreningens sparande till framtida underhåll har ökat under 2025 (se nyckeltalstabell längre ned). Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I KRONOR

	Medlems- insatser	Fond underhåll	Summa bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 894 424	11 464 078	17 358 502	-2 397 631	-1 313 214	-3 710 844	<b>13 647 658</b>
Reservering till underhållsfond		1 400 000	1 400 000	-1 400 000		-1 400 000	
lanspråktagande underhållsfond		-778 789	-778 789	778 789		778 789	
Disposition av fg års resultat enligt stämmobeslut				-1 313 214	1 313 214		
Årets resultat					-693 407	-693 407	-693 407
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 894 424</b>	<b>12 085 289</b>	<b>17 979 713</b>	<b>-4 332 055</b>	<b>-693 407</b>	<b>-5 025 462</b>	<b>12 954 251</b>

Föreningen ska enligt stadgarna ha fond för yttre underhåll. Det är styrelsens uppgift att i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Avsättning för år 2025 har gjorts med 1,4 mkr och är beräknad för det närmsta årets planerade underhåll inklusive besiktning av föreningens stammar. Under 2025 har 0,8 mkr tagits i anspråk, motsvarande det planerade underhållsarbetet som genomförts under året.

## NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande total yta, kr/kvm	235	90	54	269	376
Skuldsättning total yta, kr/kvm	6 600	6 749	6 203	6 189	6 106
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 011	7 169	6 607	6 592	6 504
Räntekänslighet i förhållande till årsavgifter, %	7%	7%	8%	8%	8%
Räntekänslighet i förhållande till totala intäkter, %	5%	6%	6%	6%	6%
Energikostnad total yta, kr/kvm	245	298	233	241	190
Årsavgifter bostadsrättsyta, kr/kvm	1 048	998	832	840	855
Totala intäkter total yta, kr/kvm	1 240	1 165	1 047	1 027	1 087
Årsavgifter / totala intäkter, %	80%	81%	75%	77%	74%
Nettoomsättning, tkr	13 113	12 215	10 929	10 936	10 970
Årets resultat, tkr	-693	-1 313	-2 188	-3 890	1 322
Soliditet, %	15%	15%	18%	20%	22%

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande total yta, kr/kvm:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av kostnader för planerat underhåll, avskrivningar och eventuella utrangeringar per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Detta är ett förenklat mått på föreningens överskott från den löpande driften under året och därmed ett mått som visar Föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

**Räntekänslighet i förhållande till totala intäkter, %:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala intäkterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket Föreningens totala intäkter behöver höjas/ökas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

**Årsavgifter bostadsrättsyta, kr/kvm:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning, tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Erhållna bidrag och övriga ersättningar inkluderas inte i Föreningens nettoomsättning men i Föreningens totala intäkter.

**Årets resultat, tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet, %:** Föreningens redovisade egna kapital dividerat med Summa tillgångar (redovisad balansomslutning). Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen beslutar om att lägga fram förslag till resultatdisposition till föreningsstämman. Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

<b>Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:</b>	
Ingående fritt eget kapital, vilket balanserades enligt föregående årsstämma	<b>-3 710 844</b>
Årets resultat	-693 407
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	778 789
<b>Summa till styrelsens förfogande</b>	<b>-5 025 462</b>
<b>Stämman har att ta ställning till styrelsens förslag:</b>	
<b>Balanseras i ny räkning, kronor:</b>	<b>-5 025 462</b>

Ytterligare information beträffande föreningens resultat och 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	13 112 700	12 215 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 272	202 239
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 213 972</b>	<b>12 417 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 749 142	-7 986 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 049	-247 314
Personalkostnader	Not 6	-323 806	-312 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 421 800	-2 271 573
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-11 922 796</b>	<b>-10 817 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 291 176</b>	<b>1 600 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 543	3 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 995 125	-2 916 532
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 984 582</b>	<b>-2 913 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-693 407</b>	<b>-1 313 214</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-693 407</b>	<b>-1 313 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-693 407</b>	<b>-1 313 214</b>

# BALANSRÄKNING

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	82 952 064	85 373 864
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>82 952 064</b>	<b>85 373 864</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>82 952 564</b>	<b>85 374 364</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 935	101 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 103 991	2 276 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	575 869	644 826
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 807 795</b>	<b>3 022 201</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	9 916	8 445
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>9 916</b>	<b>8 445</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 817 711</b>	<b>3 030 647</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>85 770 275</b>	<b>88 405 010</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 894 424	5 894 424
Fond för yttre underhåll	12 085 289	11 464 078
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 979 713</b>	<b>17 358 502</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 332 055	-2 397 631
Årets resultat	-693 407	-1 313 214
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 025 462</b>	<b>-3 710 844</b>

### Summa Eget kapital

**12 954 251 13 647 658**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	70 329 741	71 915 649
Leverantörsskulder		349 499	531 199
Skatteskulder		30 683	52 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	283 100	294 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 823 001	1 962 663
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>72 816 024</b>	<b>74 757 352</b>

### Summa Skulder

**72 816 024 74 757 352**

### Summa Eget kapital och skulder

**85 770 275 88 405 010**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 291 176	1 600 308
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 421 800	2 271 573
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 421 800</b>	<b>2 271 573</b>
Erhållen ränta	8 793	3 010
Erlagd ränta	-2 101 818	-2 847 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 619 950</b>	<b>1 027 280</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	302 100	-382 171
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-248 727	65 082
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>53 372</b>	<b>-317 089</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 673 323</b>	<b>710 191</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 203 843
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-5 203 843</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 585 908	5 635 218
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 585 908</b>	<b>5 635 218</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>87 415</b>	<b>1 141 566</b>
<b>Likvida medel vid årets början*</b>	<b>2 025 974</b>	<b>884 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	<b>2 113 389</b>	<b>2 025 974</b>

\*I likvida medel ingår saldo på bankkonto, avräkningskonto HSB vilket i balansräkningen presenteras som Övriga fordringar samt kortfristiga placeringar

**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:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

**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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 512 228	10 011 480
Hyror lokaler	1 360 127	1 273 749
Hyror garage och parkeringsplatser	1 178 490	937 580
Hyror förbrukningsbaserad	30 852	30 588
Hyror övrigt	2 400	2 400
Övriga primära intäkter	331 059	304 795
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 415 156</b>	<b>12 560 592</b>
Hysesbortfall	-302 456	-345 096
<i>Summa</i>	<b>-302 456</b>	<b>-345 096</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 112 700</b>	<b>12 215 496</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	20 140	121 164
Övriga sekundära intäkter	81 132	81 075
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>101 272</b>	<b>202 239</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 510 700	-2 343 508
Snö och halk-bekämpning	-368 268	-105 743
Reparationer	-873 941	-447 651
Planerat underhåll	-778 789	0
Försäkringsskador	-112 668	-293 615
EI	-1 001 069	-1 046 216
Uppvärmning	-992 344	-1 370 558
Vatten	-619 392	-763 491
Sophämtning	-311 939	-297 901
Fastighetsförsäkring	-234 298	-225 287
Kabel-TV och bredband	-302 822	-396 090
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-613 892	-593 290
Övriga driftkostnader	-29 019	-103 015
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 749 142</b>	<b>-7 986 365</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 625	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 396	-23 405
	Administrationskostnader	-166 734	-126 586
	Extern revision	-34 282	-33 000
	Konsultkostnader	-6 362	0
	Medlemsavgifter	-40 240	-40 130
	Föreningsverksamhet	-57 659	-11 124
	Övriga förvaltningskostnader	-56 750	-13 068
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-428 049</b>	<b>-247 314</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode (lekmanna revisor)	0	-9 395
	Övriga arvoden	-246 390	-225 750
	Sociala avgifter	-77 416	-77 030
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-323 806</b>	<b>-312 175</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 909	344
	Ränteintäkter placeringar	6 861	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 773	2 666
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>10 543</b>	<b>3 010</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 989 450	-2 877 624
	Övriga räntekostnader	-5 675	-38 908
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 995 125</b>	<b>-2 916 532</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 000 477	115 796 634
	Ingående anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 859 710	3 859 710
	Årets investeringar	0	5 203 843
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>125 163 187</b>	<b>125 163 187</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 789 323	-37 517 750
	Årets avskrivningar	-2 421 800	-2 271 573
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-42 211 123</b>	<b>-39 789 323</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>82 952 064</b>	<b>85 373 864</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Taxeringsvärde byggnad -bostäder	157 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	300 000 000	327 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 800 000
	<i>Summa</i>	<b>469 600 000</b>	<b>464 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckning	71 981 000	71 981 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>71 981 000</b>	<b>71 981 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 103 473	2 017 529
	Övriga fordringar	518	258 626
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 103 991</b>	<b>2 276 156</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	1 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 119	644 826
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>575 869</b>	<b>644 826</b>

**Not 13** **2025-12-31** **2024-12-31****Kassa och bank***Kassa och bank*

Bankkonto	9 916	8 445
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>9 916</b>	<b>8 445</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till** **2025-12-31****kreditinstitut**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,61%	2026-10-30	7 587 500	0
Stadshypotek AB	2,45%	2026-01-27	22 426 330	0
Stadshypotek AB	2,47%	2026-07-30	5 133 170	0
Stadshypotek AB	2,47%	2026-07-30	7 740 000	0
Stadshypotek AB	2,32%	2026-02-27	10 972 028	85 752
Stadshypotek AB	2,45%	2026-01-27	16 470 713	0
			<b>70 329 741</b>	<b>85 752</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	70 329 741
Kortfristig del	70 329 741

Föreningen har per 31 december 2025 lån vars räntor ska omförhandlas/förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	129 933	39 933
Momsskuld	54 029	125 593
Källskatt	0	70 086
Övriga kortfristiga skulder	99 138	59 300
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>283 100</b>	<b>294 912</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 145 033	1 008 470
	Upplupna räntekostnader	280 525	387 218
	Övriga upplupna kostnader	397 443	566 975
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 823 001</b>	<b>1 962 663</b>

Årsredovisningen har daterats den 8 april 2025 vilken är den dag då styrelsen beslutade om årsredovisningens slutliga innehåll.

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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm  
Org.nr 702001-4572

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Stockholm 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 Stockholms 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionssed 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 Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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

**Sebastian Lexander**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Curt Hardegård**  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

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

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

## CARLA AMANDA ANDERSSON

Styrelsens ordförande

Serienummer: 6a6cd1f8c9aaf8[...]bd21178da7418

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-04-08 18:24:32 UTC



## Johan Olof Montelius Hedberg

Styrelseledamot

Serienummer: 7a69a2ad4fc67[...]8ba426614328e

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-08 18:28:08 UTC



## Bo Hallgren

Styrelseledamot

Serienummer: 2680d9da014854[...]675edd2291016

IP: 13.60.xxx.xxx

2026-04-08 18:35:29 UTC



## LINDA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5e2dbe3bc20897[...]02365f2a0bd98

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-08 18:44:41 UTC



## SOFIE THORIN

Styrelseledamot

Serienummer: e323151cfed53e[...]dd170a4924bb4

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-04-08 18:54:08 UTC



## Erik Carl Michael Evers

Styrelseledamot

Serienummer: 0b17b412ca8aa5[...]1559d800e9e0e

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-08 18:55:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: 18AOR-C8WWB-U59L8-UFOV1-3NLL-89ME5

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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# PENNEO

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

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

## Fredrik Petterson

### Styrelseledamot

Serienummer: 40dd1c3ec71248[...]cc93e1d136d5c

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-08 18:56:32 UTC



## Jan Hugo Pettersson

### Styrelseledamot

Serienummer: 8d23da052fd203[...]27b311fd212cf

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-04-08 18:56:47 UTC



## Nils Leif Lindberg

### Styrelseledamot

Serienummer: 43daf33b1b1874[...]376be1e0a66dc

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-04-08 20:59:32 UTC



## Dick Curt Ragnar Hardegård

### Revisor

Serienummer: 597f74c22c784e[...]11aac24102832

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-04-09 07:38:48 UTC



## Sebastian Lexander

### Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-09 14:05:01 UTC



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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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