

Årsredovisning 2025

Brf Morkullan 2

769600-2083



 HyB51B_JGx-rybr5yHu1Ge

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 2

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Birger Jarlsgatan 98	2009	Stockholm
Surbrunnsgatan 16	2009	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

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 474 kvm och 9 lokaler om 689 kvm.

Styrelsens sammansättning

På ordinarie föreningsstämma som hölls 2/6 2025 valdes följande styrelse:

David Kuritzén	Styrelseledamot
Andreas Johnsson	Styrelseledamot, t.o.m 31/12 2025
Karolina Ljunggren	Styrelseledamot
Lars Lindström	Styrelseledamot, t.o.m 31/12 2025
Therese Segerberg	Styrelseledamot
Rebecca Hincks	Suppleant

Sedan extrastämman som hölls den 19/1 2026 har styrelsens sammansättning varit enligt nedan:

Lars Lindström	Styrelseledamot
David Kuritzén	Styrelseledamot
Karolina Ljunggren	Styrelseledamot
Rebecca Hincks	Styrelseledamot
Torgny Severin Appelgren	Styrelseledamot
Jeanett Paludan Dehlin	Ordförande

Valberedning

Inger Lindström
Hanna Holmberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Nya hissmaskiner
Nytt tak.
Målning av fönster.
- 2012** ● Fasadmålning mot innergård.
- 2012-2015** ● Byggnation av lägenhetsbalkonger (som medlemmarna själva bekostat).
- 2014** ● Stamspolning.
- 2018** ● Installation av fiber i fastigheten.
Installation av den nya fjärrvärmecentralen /värmeväxlare.
Brandskyddsarbete.
- 2019** ● Totalrenovering av trapphus inkl. renoverade fönster, förbättrad belysning, och nya säkerhets- och branddörrar till lägenheterna.
Ventilationskontroll.
Stamspolning.
- 2021** ● Översyn och komplettering av tak- samt terassäkerhet.
Besiktning av skorstenar och rökanaler.
Ommålning och renovering av soprum.
- 2022** ● Installation av el på gården.
- 2023** ● Inspektion, spolning & filmning av stammar samt byte av vissa delar av stammarna.

Planerade underhåll

- 2026** ● 500000

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Matavfall	Stockholm Vatten & Avfall
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsens sammansättning i Brf Morkullan 2 förändrades väsentligt under räkenskapsåret, främst till följd av att flera ledamöter flyttade från föreningen. Jeanett Paludan Dehlin valdes till ny ordförande

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 651 229	2 623 540	2 582 486	2 501 837
Resultat efter fin. poster	145 926	239 727	29 317	356 852
Soliditet (%)	80	80	78	78
Yttre fond	1 574 985	1 175 985	1 047 560	683 064
Taxeringsvärde	125 600 000	133 000 000	133 000 000	133 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	627	627	627	627
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,7	59,1	56,0	60,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 368	6 368	7 177	7 177
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 902	4 981	5 613	5 613
Sparande / kvm totalyta, kr	239	261	280	309
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	16	16	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	152	136	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	27	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	199	178	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,66	1,59	1,59
Räntekänslighet (%)	10,16	10,16	11,45	11,45

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 881 784	-	-	66 881 784
Upplåtelseavgifter	1 587 108	-	-	1 587 108
Fond, yttre underhåll	1 175 985	-	399 000	1 574 985
Balanserat resultat	-5 508 655	239 727	-399 000	-5 667 928
Årets resultat	239 727	-239 727	145 926	145 926
Eget kapital	64 375 949	0	145 926	64 521 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 667 928
Årets resultat	145 926
Totalt	-5 522 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	376 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-38 941
Balanseras i ny räkning	-5 859 861
	-5 522 002

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 651 229	2 623 540
Övriga rörelseintäkter	3	238 933	-5
Summa rörelseintäkter		2 890 162	2 623 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 712 368	-1 481 355
Övriga externa kostnader	9	-134 030	-114 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 060	-584 520
Summa rörelsekostnader		-2 428 458	-2 180 274
RÖRELSERESULTAT		461 704	443 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	17 189	75 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-332 967	-278 924
Summa finansiella poster		-315 778	-203 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 926	239 727
ÅRETS RESULTAT		145 926	239 727

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	78 522 599	79 104 647
Maskiner och inventarier	13	0	12
Summa materiella anläggningstillgångar		78 522 599	79 104 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 522 599	79 104 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 291	16 841
Övriga fordringar	14	271 700	35 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 568	67 491
Summa kortfristiga fordringar		451 559	119 890
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	37	37
Summa kortfristiga placeringar		37	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 952 091	1 556 956
Summa kassa och bank		1 952 091	1 556 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 403 688	1 676 883
SUMMA TILLGÅNGAR		80 926 287	80 781 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 468 892	68 468 892
Fond för yttre underhåll		1 574 985	1 175 985
Summa bundet eget kapital		70 043 877	69 644 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 667 928	-5 508 655
Årets resultat		145 926	239 727
Summa fritt eget kapital		-5 522 002	-5 268 928
SUMMA EGET KAPITAL		64 521 875	64 375 949
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 755 352	15 755 352
Leverantörsskulder		151 877	141 815
Skatteskulder		0	9 788
Övriga kortfristiga skulder		19 956	27 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	477 227	470 670
Summa kortfristiga skulder		16 404 412	16 405 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 926 287	80 781 542

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	461 704	443 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	582 060	584 520
	1 043 764	1 027 782
Erhållen ränta	2 474	75 872
Erlagd ränta	-332 695	-279 516
Erhållen utdelning	14 715	14 378
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728 258	838 516
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-331 669	-8 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 453	43 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 136	873 536
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	395 136	-1 126 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 556 956	2 683 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 952 091	1 556 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 476 516	1 476 516
Hysesintäkter, bostäder	138 896	137 748
Hysesintäkter, lokaler	945 005	927 260
Övriga intäkter	90 812	82 016
Summa	2 651 229	2 623 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Erhållna bidrag	7 560	0
Återvunnen moms	231 374	0
Summa	238 933	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 052	43 404
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 206	5 571
Städning	68 086	65 025
Övrigt	0	8 871
Besiktning och service	3 144	6 183
Trädgårdsarbete	0	3 072
Snöskottning	18 480	16 191
Summa	157 968	148 318

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	402 994	252 977
Summa	402 994	252 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll tak	38 941	0
Summa	38 941	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 633	49 953
Uppvärmning	482 160	481 214
Vatten	109 806	98 903
Sophämtning	107 565	104 247
Summa	764 164	734 317

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 496	72 667
Kabel-TV/bredband	95 532	97 436
Fastighetsskatt	174 272	175 640
Summa	348 300	345 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	426	0
Övriga förvaltningskostnader	43 581	25 165
Revisionsarvoden	33 286	32 437
Ekonomisk förvaltning	56 738	56 797
Summa	134 030	114 399

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	14 715	14 378
Ränteintäkter från bank	2 037	60 340
Ränteintäkter skattekonto	437	671
Summa	17 189	75 389

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	332 967	278 924
Summa	332 967	278 924

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 321 645	87 321 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 321 645	87 321 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 216 998	-7 634 950
Årets avskrivning	-582 048	-582 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 799 046	-8 216 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 522 599	79 104 647
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 291 777</i>	<i>38 291 777</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 400 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	84 200 000	92 000 000
Summa	125 600 000	133 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 744	24 744
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 744	24 744
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 732	-22 260
Årets avskrivning	-12	-2 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 744	-24 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	12

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	266 445	33 976
Skattefordringar	1 673	0
Övriga fordringar	3 582	1 582
Summa	271 700	35 558

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 836	10 647
Försäkringspremier	26 590	25 320
Kabel-TV	5 146	5 257
Bredband	11 757	12 068
Förvaltning	14 239	14 199
Summa	66 568	67 491

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
SEB 5222 34 173 61	37	37
Summa	37	37

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,32 %	7 377 676	7 377 676
SEB	2026-06-28	2,34 %	8 377 676	8 377 676
Summa			15 755 352	15 755 352
Varav kortfristig del			15 755 352	15 755 352

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 755 352 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5 355	5 197
Uppvärmning	65 952	64 791
Vatten	18 420	16 411
Sophämtning	15 704	14 043
Utgiftsräntor	1 746	1 474
Förutbetalda avgifter/hyror	345 050	343 754
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	477 227	470 670

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

25 133 028

2024-12-31

25 133 028

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

David Kuritzén
Styrelseledamot

Jeanett Paludan Dehlin
Ordförande

Karolina Ljunggren
Styrelseledamot

Lars Lindström
Styrelseledamot

Rebecca Hincks
Styrelseledamot

Torgny Severin Appelgren
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 08:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 09:28

DOCUMENT ID:

rybr5yHu1Ge

ENVELOPE ID:

HyB51B_JGx-rybr5yHu1Ge

DOCUMENT NAME:

Brf Morkullan 2, 769600-2083 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4d65395c2c59172f1421f81c95c59bcb2dc9b958ee8b98
e0933675df4170c0fc1c91b5d52d4d2b826adff8333f4ad
f84edef39fc4dcb6de12d449268699ac15e

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. Jeanett Paludan Dehlin jeanett.paludan@managementpartners.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:39 18.05.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.212.111
2. DAVID KURITZÉN david.kuritzen@monterro.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:36 18.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.251.190
3. Rebecca Hincks becky.hincks@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:47 18.05.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.165.178
4. Karolina Ljunggren karolinaljunggren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:07 18.05.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.42.60
5. LARS LINDSTRÖM lindstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:56 18.05.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.105
6. Torgny Severin Appelgren tgapp1611@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:03 18.05.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.120
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:08 19.05.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Morkullan 2

Org.nr 769600-2083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Morkullan 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Morkullan 2 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Nacka, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 08:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 09:28

DOCUMENT ID:

r1r5JBOJGI

ENVELOPE ID:

HyrqyHd1Me-r1r5JBOJGI

DOCUMENT NAME:

RB Brf Morkullan.pdf

3 pages

SHA-512:

9e240d4ff739ccc3e3a68e616562fd48f5194249ba91ffdb
dc1f04bb1469cb3f6dd4b7629bca6217640b17d77dd490
775fd44171442b8722b7128b8a3d1addbe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	19.05.2026 08:09	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	19.05.2026 08:08	Low	IP: 20.91.200.182

* 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