



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 1978-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 20	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 2 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 2273 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Gustaf Jonsson

Firmateckning

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

Revisorer

George Diab Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Hissen 44ab byte av relä.
- 2022-2023 ● Soprummet. Sopkarusellen borttagen ersatts med separata sopkärl för matavfall och hushållsavfall - Under våren 2023 kommer vi att måla och snygga till utrymmet.
- 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.
- 2017-2019 ● Takrenovering - Omläggning av plåttaket
- 2017-2018 ● Fasadrenovering - Fasadrenovering ut mot Valhallavägen
Målning av fönsterbågar utvändigt - Målning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar utvändigt 44:an och 46:an

Planerade underhåll

- 2025 ● Byta ut avloppstammarna källaren.

Avtal med leverantörer

Elevito	Elavtalen
Fortum	Service av Fjärrvärmecentral
Liselotte Löf 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenläcka lokalerna som inte täcktes av fastighetsförsäkringen p g a dåliga rör. Relining och byte av rör som blev en kostnad för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 575 175	1 578 265	1 569 701	1 565 112
Resultat efter fin. poster	-936 109	-452 423	-310 116	-370 118
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	1 259 850	946 550	655 582	342 282
Taxeringsvärde	104 428 000	104 428 000	104 428 000	83 565 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	676	674	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	92,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 957	3 985	4 023	4 096
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 818	3 844	3 882	3 952
Sparande per kvm totalyta, kr	-61	109	179	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	38	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	127	130	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	32	29	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	182	197	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	3,32	0,84	-
Räntekänslighet (%)	5,86	5,91	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -235 741 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 110 825	-	-	32 110 825
Upplåtelseavgifter	4 371 641	-	-	4 371 641
Fond, yttre underhåll	946 550	-	313 300	1 259 850
Uppskrivningsfond	39 226 110	-	-	39 226 110
Kapitaltillskott	152 604	-	-	152 604
Balanserat resultat	-13 541 834	-452 423	-313 300	-14 307 557
Årets resultat	-452 423	452 423	-936 109	-936 109
Eget kapital	62 813 473	0	-936 109	61 877 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 994 257
Årets resultat	-936 109
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 300
Totalt	-15 243 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 243 665

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 575 175	1 578 265
Övriga rörelseintäkter	3	33 877	24 914
Summa rörelseintäkter		1 609 052	1 603 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 347 169	-904 744
Övriga externa kostnader	8	-97 439	-102 380
Personalkostnader	9	-55 195	-69 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 368	-700 368
Summa rörelsekostnader		-2 200 171	-1 777 092
RÖRELSERESULTAT		-591 120	-173 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 727	12 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-359 715	-291 383
Summa finansiella poster		-344 989	-278 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-936 109	-452 423
ÅRETS RESULTAT		-936 109	-452 423

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	70 051 442	70 751 810
Summa materiella anläggningstillgångar		70 051 442	70 751 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 051 442	70 751 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 030	22 853
Övriga fordringar	12	865 733	1 138 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13 558	0
Summa kortfristiga fordringar		901 321	1 161 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 726	2 650
Summa kassa och bank		2 726	2 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		904 047	1 163 844
SUMMA TILLGÅNGAR		70 955 489	71 915 653

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 635 070	36 635 070
Uppskrivningsfond		39 226 110	39 226 110
Fond för yttre underhåll		1 259 850	946 550
Summa bundet eget kapital		77 121 030	76 807 730
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 307 557	-13 541 834
Årets resultat		-936 109	-452 423
Summa ansamlad förlust		-15 243 665	-13 994 257
SUMMA EGET KAPITAL		61 877 365	62 813 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 408 444	4 053 444
Summa långfristiga skulder		6 408 444	4 053 444
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 270 000	4 685 000
Leverantörsskulder		75 079	72 177
Skatteskulder		5 683	18 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	318 918	273 547
Summa kortfristiga skulder		2 669 680	5 048 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 955 489	71 915 653

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-591 120	-173 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 368	700 368
	109 248	526 455
Erhållen ränta	14 727	12 873
Erlagd ränta	-391 143	-244 751
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-267 169	294 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 492	60 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 372	-103 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-207 289	250 789
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 260 000
Amortering av lån	-60 000	-2 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-85 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-267 289	165 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 040 966	875 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	773 677	1 040 966

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1,44 - 10 %
---------	-------------

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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 295 256	1 295 256
Årsavgifter lokaler	182 388	182 388
Hysesintäkter bostäder	91 212	91 212
Pantsättningsavgift	2 865	4 158
Överlåtelseavgift	2 866	5 252
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Summa	1 575 175	1 578 265

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 554
Övriga intäkter	33 877	12 360
Summa	33 877	24 914

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	30 000	24 400
Städning enligt avtal	56 000	46 079
Hissbesiktning	4 388	4 059
Gårdkostnader	4 501	3 544
Gemensamma utrymmen	2 144	0
Sophantering	0	3 450
Serviceavtal	32 375	29 614
Mattvätt/Hyrmattor	3 454	4 706
Förbrukningsmaterial	764	387
Summa	133 626	116 239

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 147
Tvättstuga	1 850	25 232
Trapphus/port/entr	3 510	5 076
Sophantering/återvinning	0	1 125
Dörrar och lås/porttele	10 718	2 850
VVS	201 574	9 476
Värmeanläggning/undercentral	4 250	0
Ventilation	6 988	0
Elinstallationer	13 045	14 314
Hissar	79 561	19 009
Fönster	4 875	10 150
Balkonger/altaner	3 276	0
Vattenskada	36 461	0
Summa	366 108	89 379

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	64 639	51 783
Uppvärmning	396 583	288 698
Vatten	118 727	73 536
Sophämtning/renhållning	23 786	15 433
Grovsopor	5 687	4 952
Summa	609 422	434 402

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	87 169	107 081
Kabel-TV	6 315	10 013
Bredband	49 500	53 625
Fastighetsskatt	95 030	94 005
Summa	238 014	264 724

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 368	840
Styrelseomkostnader	212	0
Fritids och trivselkostnader	651	565
Föreningskostnader	1 288	3 575
Förvaltningsarvode enl avtal	75 582	72 542
Överlåtelsekostnad	4 012	7 352
Pantsättningskostnad	4 300	5 516
Korttidsinventarier	0	634
Administration	3 151	6 426
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 930
Summa	97 439	102 380

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 000	53 000
Arbetsgivaravgifter	13 195	16 600
Summa	55 195	69 600

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	359 542	291 383
Dröjsmålsränta	28	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	145	0
Summa	359 715	291 383

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 661 018	77 661 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 661 018	77 661 018
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 909 208	-6 208 840
Årets avskrivning	-700 368	-700 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 609 576	-6 909 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 051 442	70 751 810
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 262 000</i>	<i>53 262 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 085 000	34 085 000
Taxeringsvärde mark	70 343 000	70 343 000
Summa	104 428 000	104 428 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 547	89 790
Övriga kortfristiga fordringar	10 235	10 235
Transaktionskonto	170 526	174 900
Borgo räntekonto	600 425	863 416
Summa	865 733	1 138 341

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 420	0
Förutbet kabel-TV	2 138	0
Summa	13 558	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-02-16	3,32 %	4 068 444	4 068 444
Nordea	2025-06-10	3,07 %	2 170 000	2 245 000
Nordea	2026-09-21	3,18 %	2 440 000	2 440 000
Summa			8 678 444	8 753 444
Varav kortfristig del			2 270 000	4 685 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 178 444 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	4 000	0
Uppl kostn el	5 370	0
Uppl kostnad Värme	46 448	0
Uppl kostn räntor	24 291	55 719
Uppl kostn vatten	17 469	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 512	0
Uppl kostnad arvoden	66 375	66 375
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 715	20 715
Förutbet hyror/avgifter	130 738	130 738
Summa	318 918	273 547

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av stammarna avloppsrören i källaren mars - april 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Aurora Seropian
Styrelseledamot

Kristina Hilmerzon
Ordförande

Philip Wahlgren
Styrelseledamot

Snezana Sissi Colakovic Sköld
Styrelseledamot

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

Morkullan 20
George Diab
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 21:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 14:58

DOCUMENT ID:

SyWuJwVmMxl

ENVELOPE ID:

BkdkvEXGex-SyWuJwVmMxl

DOCUMENT NAME:

Brf Morkullan 20, 716416-5735 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

6add346b8ac00302b20f7d35903b459511565fc80349c9
6dc409dafcada8016ceb6cc6e85e6916ede02e4bfb65cc
d1e391e8aa92b94251488484068d93059b15

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 kristina1942@live.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:29 27.05.2025 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.160
2. PHILIP WAHLGREN philip.wahlgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 13:29 28.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.36.74
3. SNEZANA SISSI COLAKO VIC SKÖLD sissi.skold@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 14:26 28.05.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.178.213
4. AURORA SEROPIAN aurora.seropian@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 20:55 02.06.2025 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.181.237
5. GEORGE DIAB george.j.diab@outlook.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 21:05 02.06.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.96.11

* 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 2024



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 2024 haft ett negativt kassaflöde, vilket har resulterat i ett negativt sparande. De oförutsedda kostnaderna kopplade till hissproblem och vattenskador har haft en påverkan, men eftersom liknande utgifter tenderar att återkomma är det avgörande att föreningens ekonomi har tillräckliga marginaler för att hantera dem.

Utöver detta har föreningen även haft höga räntekostnader, vilket har bidragit till det ovanligt svaga resultatet. För att säkerställa ett hållbart ekonomiskt läge går det att utgå från nyckeltalet sparande per kvadratmeter, vilket bör åtminstone ligga över 150 kr/kvm, men rekommendationen är att ligga över 200 kr/kvm.

Mellan 2020 och 2024 ökade bostadsrättsföreningar i Stockholm sina månadsavgifter med i snitt 18%, enligt HSB:s bostadsrättsbarometer. Under samma period var inflationen 25% enligt KPI. Trots detta genomförde Morkullan inga höjningar av sina avgifter, vilket har inneburit att föreningens ekonomi gradvis urholkats.

Den avgiftshöjning på 5% som genomfördes 2025 är otillräcklig för att täcka de ökade löpande kostnaderna som föreningen haft de senaste åren. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet krävs därför ytterligare justeringar av avgiftsnivån.

Den kommande höjningen bör inte bara täcka ökade kostnader utan även ta höjd för en rimlig nivå av oförutsedda utgifter, vilket är avgörande för att upprätthålla en sund ekonomisk buffert och trygga föreningens framtid.

George Diab
Revisor Morkullan 20



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 21:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 14:58

DOCUMENT ID:

SyQuyD4XMle

ENVELOPE ID:

Skx_JwNXGxe-SyQuyD4XMle

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2024.pdf

1 page

SHA-512:

5afa0900fcaec6dda1fd2d48566039950bd529eb8b6bf1c
4153f8eb14eaf3de56343159b8df0fedd31c38afbfc15e64
19c60b3734b303d6254d55a87be1154e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GEORGE DIAB	Signed	02.06.2025 21:06	eID	Swedish BankID
george.j.diab@outlook.co m	Authenticated	02.06.2025 21:05	Low	IP: 85.230.96.11

* 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