



ÅRSREDOVISING 2024

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 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 klimativänlig 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 2018-09-07.

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 1959.

Medlemmar, lägenheter och lokaler

Föreningen hade vid årets slut 425 medlemmar. Av Föreningens 284 medlemslägenheter har totalt 42 överlåtelser skett under 2024. 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 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 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 delar; Arvids terrass och Rosenterrassen med de bland medlemmarna mycket populära grillarna och sittplatserna, grönområdet bakom uppgångarna G-I samt planteringar längs alléerna vid infarterna mot Birger Jarlsgatan och Frejgatan. 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 underhåll och förbättringar av Arvids terrass och Rosenterrassen samt Föreningens övriga markytor. Det ideella arbetet kopplat till Föreningens trädgård är mycket uppskattat och bidrar både till Föreningens sköna utseende samt sparar pengar åt Föreningen. För mer information och bilder, vänligen se hemsidan.

Föreningen har haft en trädgårdsdag där fokus har varit att göra i ordning entren.

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. 2025-12-31.

Föreningen arbetar enligt en 20-årig underhållsplan som uppdateras minst en gång om året. 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 föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av Peter Jansson/Skancke AB och rapporteras till styrelsen. Besiktning av lägenheter sker löpande i samband med överlåtelse.

Information

Föreningens hemsida www.morkullan.nu uppdateras löpande och är Föreningens officiella kommunikationskanal.

Föreningen har även en Facebook-grupp på www.facebook.com/groups/morkullan där föreningsrelaterade frågor diskuteras.

Det enklaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på info@morkullan.nu.

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

Valberedning

David Ban	Sammankallande
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 med nedanstående undantag.

Styrelsen har gjort ett avsteg avseende upphandling av projektet "Utbyte av elcentral" där befintlig el-entreprenör valts utan att följa normal upphandling. Detta då entreprenören har god kännedom för Morkullans lokaler samt eldragning. Timpris jämfördes också för att se att offerten låg i linje med marknaden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Genomfört och planerat underhåll

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1985 ca	Huvudledninga	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 och återinförande av 1930-talskänsla i trappuppgångar
2024	Källsorteringsrum	Målning & effektivisering
Planerat 2025	Utbyte av elcentral	Byte
Planerat 2025-2026	Ombyggnad av gårdsbjälklag	Ombyggnad
Planerat 2026-2027	Cykelrum och nedre källarplan	Målning
Planerat 2026-2027	Granittrappor	Omläggning

Projekt avseende trapphus

Under 2024 har ett större projekt avseende Föreningens trappuppgångar genomförts. Planering skedde tidigare år och styrelsen träffade då flera entreprenörer och inhämtade flertalet offerter. Projektet har genomförts för att dels rusta upp slitna trapphus men med fokus på att återinföra 1930-talskänslan i våra trapphus. Föreningens trapphus har idag en enhetlig färgsättning och samtliga dörrar har handmålats för att återinföra den ursprungliga bilden av ekdörrar. Projektet pågick i huvudsak under perioden januari till juni 2024 och slutbesiktigades efter sommaren 2024.

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. 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.

Övrigt underhåll

Löpande underhåll av fastighet och markytor har genomförts under 2024.

Utöver detta har inget större underhållsprojekt bedrivits men arbete och planering har påbörjats inför ombyggnad av gårdsbjälklag. Som en del i planeringsarbetet har styrelsen träffat flera entreprenörer och inhämtat flertalet offerter.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen den 31 december 2024 har Föreningen tecknat avtal med ny hyresgäst för en av Föreningens lokaler. Lokalen uppgår till närmare 200 kvm och har dessvärre varit outhyrdd en tid. Hyresgästen fick tillträde den 1 februari 2025 och avtalet sträcker sig över tre år med ett års

uppsägningstid. Det är mycket glädjande att ny hyresgäst har tillträtt lokalen och hyresintäkterna kommer att ge ett positivt bidrag till Föreningens resultat och kassaflöde.

KOMMENTAR TILL FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Föreningens nettoomsättning under året uppgick till 12,2 mkr (fg år 10,9 mkr), varav intäkter avseende årsavgifter för bostadsrättslägenheter samt hyresintäkter för lokaler och parkeringsplatser uppgick till 11,9 mkr (fg år 10,7 mkr). Intäkterna avseende bostadsrättslägenheter ökade med 20 % jämfört med året föregående år till följd av höjningen av avgifter från 1 januari 2024. Hyresintäkterna avseende lokaler och parkeringsplatser var överlag i nivå med tidigare år. En av Föreningens lokaler stod tom under året och styrelsen har arbetat intensivt tillsammans med mäklare för att hitta lämplig hyresgäst. Lokalen är uthyrd från och med 1 februari 2025. Bland Föreningens övriga rörelseintäkter återfinns bl.a. försäkringsersättning om 121 tkr. Föreningens intäkter finansierar det löpande underhållet och driften av vår fastighet och våra markytor.

Föreningens drifts- och underhållskostnader uppgick till 8,0 mkr (fg år 7,9 mkr), vilket är i nivå med tidigare år. Föreningens kostnader för el och uppvärmning uppgick till ca 2,4 mkr (fg år 2,0 mkr). Till följd av bergvärmeinstallationen under 2019 har Föreningen från 2020 jämfört med tidigare år sänkt sina uppvärmningskostnader. Under 2024 noterades dock ett fel på ett ställdon på värmen vilket resulterat i att fjärrvärmen under en period tog över bergvärmepumparnas uppgift under en period vilket resulterade i högre uppvärmningskostnader. Detta har genom reparation åtgärdats under 2024. Elförbrukningen i Föreningen är i stor grad kopplad till Föreningens värmeanläggning.

Föreningens resultat har belastats med kostnader för avskrivningar om 2,3 mkr (fg år 2,3 mkr). Denna kostnad innebär inget kassaflöde för Föreningen. Kassaflödet uppstår istället i samband med att investeringarna görs såsom renoveringen av trapphusen som har belastat Föreningens likviditet negativt under 2024 och ökat Föreningens redovisade värde avseende byggnader. Kostnader för avskrivningarna (förbrukning av tillgångarna) belastar Föreningens resultat under en förväntad nyttjandeperiod.

Rörelseresultatet uppgår till 1,6 mkr (fg år 0,3 mkr). Skillnaden mot fg år förklaras främst av Föreningens ökade intäkter.

Under våren och sommaren 2023 inhämtades offerter från tre banker avseende halva Föreningens låneportfölj. Samtliga Föreningens lån är idag knutna till Handelsbanken då den offerten bedömdes mest fördelaktig. Tidpunkten för dessa räntejusteringar innebar tyvärr ökade räntenivåer och styrelsen vägde olika bindningsalternativ mot varandra. Slutligen valdes rörlig ränta för att inte under en längre tid binda in en stor del av Föreningens låneportfölj till höga nivåer. Föreningen har under 2024 upptagit lån om 5,7 mkr för att finansiera trapphusrenoveringen. Föreningen har betalat 5,2 mkr för trapphusrenoveringen och har därför fortsatt en buffert i kassan för kommande driftskostnader. ett mindre belopp om ca 100 tkr har amorterats under året. Föreningens låneportfölj uppgick per den 31 december 2024 till 71,9 mkr och Föreningens resultat har belastats med räntekostnader om 2,9 mkr (fg år 2,5 mkr). Styrelsen har arbetat med en långsiktig strategi kopplat till Föreningens lån och räntekostnader där merparten av Föreningens lån har en ränta som motsvarar STIBOR med ett påslag om drygt 0,5%. Årets ökade räntekostnader har följt ökningen i STIBOR.

Årets resultat var negativt och uppgick till -1,3 mkr (fg år -2,2 mkr). Anledningen till det negativa resultatet förklaras i huvudsak av räntekostnaderna.

Styrelsen vill poängtera att det ekonomiska utfallet framåtriktat, precis som tidigare, följs noga. Fokus för närvarande ligger på att följa Föreningens driftskostnader samt omförhandling av räntor för de lån som förfaller under året.

Medlemsavgifter

Styrelsen har de senaste åren sänkt avgifterna med 2% årligen följt av ett år med oförändrade avgifter. Inför 2024 höjdes avgifterna med 20% för att finansiera befintliga räntenivåer och ökade omkostnader samt att möjliggöra kommande underhåll och en fortsatt balanserad ekonomi. Medlemsavgifterna höjdes med 5% från och med 1 januari 2025. Styrelsen följer löpande under året Föreningens ekonomiska utveckling och baserat på det tas ställning till avgiftsnivåerna.

Avgiftsprognos

Föreningens långtidsprognos på fem år som upprättas i samband med årsbudgeten har det från och med 2016 varit en löpande mindre minskning av avgifterna. Minskningen under hela perioden från 2016 till 2022 har totalt sett varit ca 7,5%. I samband med budgetarbetet hösten 2022 beslutade styrelsen att stabilisera avgifterna och de lämnades oförändrade inför 2023. Inför 2024 höjdes avgifterna med 20%. Inför 2025 höjdes avgiften med 5%. Styrelsen planerar för närvarande ingen höjning av avgifterna och i Föreningens långtidsprognos ligger avgifterna för närvarande stabiliserade enligt nedan:

2026	2027	2028	2029	2030
+/- 0%*	+/- 0%*	+/- 0%*	+/- 0%*	+/- 0%*

*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.

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	10 064 078	15 958 502	1 190 278	-2 187 908	-997 631	14 960 871
Reservering till underhållsfond		1 400 000	1 400 000	-1 400 000		-1 400 000	
lanspråktagande underhållsfond		-0	-0	0		0	
Disposition av fg års resultat enligt stämmobeslut				-2 187 908	2 187 908		
Årets resultat					-1 313 214	-1 313 214	-1 313 214
Belopp vid årets slut	5 894 424	11 464 078	17 358 502	-2 397 631	-1 313 214	-3 710 844	13 647 658

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 2024 har gjorts med 1,4 mkr och är beräknad för de närmsta årens planerade underhåll baserat på en uppdaterad underhållsplan. Till följd av trapphusrenoveringen under 2024 planerades inte för något annat underhåll och belopp har därför inte tagits i anspråk från fonden avseende 2024.

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

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.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:	
Ingående fritt eget kapital, vilket balanserades enligt föregående årsstämma	-997 631
Årets resultat	-1 313 214
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa till styrelsens förfogande	-3 710 844
Stämman har att ta ställning till styrelsens förslag:	
Balanseras i ny räkning, kronor:	-3 710 844

Ytterligare information beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 215 496	10 928 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 239	263 274
Summa Rörelseintäkter		12 417 735	11 192 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 986 365	-7 933 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 314	-340 684
Personalkostnader	Not 6	-312 175	-276 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 271 573	-2 326 292
Summa Rörelsekostnader		-10 817 427	-10 876 303
Rörelseresultat		1 600 308	315 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 010	1 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 916 532	-2 504 977
Summa Finansiella poster		-2 913 521	-2 503 811
Resultat efter finansiella poster		-1 313 214	-2 187 908
Resultat före skatt		-1 313 214	-2 187 908
Årets resultat		-1 313 214	-2 187 908

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	85 373 864	82 441 594
Summa Materiella anläggningstillgångar		85 373 864	82 441 594

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

85 374 364 82 442 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 220	78 297
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 276 156	875 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	644 826	543 455
Summa Kortfristiga fordringar		3 022 201	1 497 215

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	8 445	9 695
Summa Kassa och bank		8 445	9 695

Summa Omsättningstillgångar

3 030 647 1 506 910

Summa Tillgångar

88 405 010 83 949 004

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 894 424	5 894 424
Fond för yttre underhåll	11 464 078	10 064 078
Summa Bundet eget kapital	17 358 502	15 958 502

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 397 631	1 190 278
Årets resultat	-1 313 214	-2 187 908
Summa Ansamlad förlust	-3 710 844	-997 631

Summa Eget kapital

13 647 658 14 960 871

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	71 915 649	66 280 431
Leverantörsskulder		531 199	735 181
Skatteskulder		52 929	48 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	294 912	158 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 962 663	1 765 637
Summa Kortfristiga skulder		74 757 352	68 988 133

Summa Skulder

74 757 352 68 988 133

Summa Eget kapital och skulder

88 405 010 83 949 004

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 600 308	315 903
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 271 573	2 326 292
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 271 573	2 326 292
Erhållen ränta	3 010	1 166
Erlagd ränta	-2 847 612	-2 340 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 027 280	302 695
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-382 171	15 357
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 082	-474 057
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-317 089	-458 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	710 191	-156 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 203 843	41 918
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 203 843	41 918
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 635 218	147 359
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 635 218	147 359
Årets kassaflöde	1 141 566	33 272
Likvida medel vid årets början	884 409	851 137
Likvida medel vid årets slut	2 025 974	884 409

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 011 480	8 342 976
	Hyror lokaler	1 273 749	1 412 197
	Hyror garage och parkeringsplatser	937 580	954 260
	Hyror förbrukningsbaserad	30 588	29 520
	Hyror övrigt	2 400	29 304
	Övriga primära intäkter	304 795	307 219
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 560 592	11 075 476
	Avgiftsbortfall	0	-53 500
	Hysesbortfall	-345 096	-93 044
	<i>Summa</i>	-345 096	-146 544
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 215 496	10 928 932
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	121 164	0
	Övriga sekundära intäkter	81 075	263 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	202 239	263 274
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 040 759	-1 925 151
	Snö och halk-bekämpning	-105 743	-214 439
	Reparationer	-447 651	-826 446
	Planerat underhåll	0	-441 411
	Försäkringsskador	-293 615	-275 257
	El	-1 046 216	-1 114 747
	Uppvärmning	-1 370 558	-918 362
	Vatten	-763 491	-461 763
	Sophämtning	-297 901	-345 184
	Fastighetsförsäkring	-225 287	-187 739
	Kabel-TV och bredband	-396 090	-357 390
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 290	-581 687
	Förvaltningsavtalskostnader	-302 749	-283 582
	Övriga driftkostnader	-103 015	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 986 365	-7 933 156

- Distribuerat av Maklarsnämnden i Sverige AB -
Penneo dokumenttyckel: 0AANGB-6KS-WD-C2615-15D5P-8ATTO-ZWXX9

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 796 634	115 796 634
	Ingående anskaffningsvärde mark	303 000	303 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 859 710	3 859 710
	Årets investeringar	5 203 843	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 163 187	119 959 344
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 517 750	-35 191 458
	Årets avskrivningar	-2 271 573	-2 326 292
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 789 323	-37 517 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 373 864	82 441 594
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	327 000 000	327 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
	<i>Summa</i>	464 200 000	464 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 981 000	70 527 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	71 981 000	70 527 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 017 529	874 713
	Övriga fordringar	258 626	749
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 276 156	875 462
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 826	543 455
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	644 826	543 455

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 7	8 445	9 695
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 445	9 695

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut				2024-12-31
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,34%	2025-04-25	17 970 713	0
	Stadshypotek AB	2,79%	2025-07-30	7 587 500	0
	Stadshypotek AB	2,97%	2025-02-28	11 057 936	86 376
	Stadshypotek AB	3,34%	2025-04-25	22 426 330	0
	Stadshypotek AB	3,17%	2025-07-30	7 740 000	0
	Stadshypotek AB	3,49%	2025-07-30	5 133 170	0
				71 915 649	86 376
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			71 915 649	
	Kortfristig del			71 915 649	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			86 376	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			345 504	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,22%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				2024-12-31
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,34%	2025-04-25	17 970 713	0
	Stadshypotek AB	2,79%	2025-07-30	7 587 500	0
	Stadshypotek AB	2,97%	2025-02-28	11 057 936	86 376
	Stadshypotek AB	3,34%	2025-04-25	22 426 330	0
	Stadshypotek AB	3,17%	2025-07-30	7 740 000	0
	Stadshypotek AB	3,49%	2025-07-30	5 133 170	0
				71 915 649	86 376
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			71 915 649	
	Kortfristig del			71 915 649	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	39 933	39 933
	Momsskuld	125 593	80 119
	Källskatt	70 086	0
	Övriga kortfristiga skulder	59 300	37 952
	<i>Summa Övriga skulder</i>	294 912	158 004
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 008 470	960 428
	Upplupna räntekostnader	387 218	318 298
	Övriga upplupna kostnader	566 975	486 911
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 962 663	1 765 637

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 räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Curt Hardegård
Av föreningen vald revisor



РЕННЭО

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."

LINDA MARIA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5e2dbe3bc20897[...]02365f2a0bd98

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-01 11:55:44 UTC



YLVA HÄGGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 69e54086868c37[...]a7aa5a0ae6a33

IP: 158.233.xxx.xxx

2025-04-01 12:00:19 UTC



Fredrik Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 40dd1c3ec71248[...]cc93e1d136d5c

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-01 14:57:22 UTC



Erik Carl Michael Evers

Styrelseledamot

Serialnummer: 0b17b412ca8aa5[...]1559d800e9e0e

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-01 15:27:46 UTC



GUSTAF UNO PALM

Styrelseledamot

Serienummer: 9bf55829d3fcd3[...]f219478db2920

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-04-01 18:22:58 UTC



Johan Olof Montelius Hedberg

Styrelseledamot

Serienummer: 7a69a2ad4fcf67[...]8ba426614328e

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-04-01 18:25:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

РЕННЭО

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."

HERMAN OHLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: cde86591396bbd[...]2622f2f736368

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-04-01 20:10:05 UTC



SOFIE THORIN

Styrelseledamot

Serienummer: e323151cfed53e[...]dd170a4924bb4

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-04-01 20:13:39 UTC



Bo Hallgren

Styrelseledamot

Serienummer: 2680d9da014854[...]675edd2291016

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-01 20:29:15 UTC



CARLA AMANDA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6a6cd1f8c9aaf8[...]bd21178da7418

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-02 12:15:25 UTC



Dick Curt Ragnar Hardegård

Av föreningen vald revisor

Serienummer: 597f74c22c784e[...]11aac24102832

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-02 12:39:59 UTC



Karl Sebastian Lexander

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-03 05:15:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.