



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Morkullan i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Morkullan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2340 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköping kommun med adresser Erikslundsvägen 1-11.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morkullan 1 Sam Tax	1964-07-01	1964
Stormfågeln 2	1964-07-01	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 201
141	p-platser	0
Totalt 304 objekt		12 201

Föreningens lägenheter fördelas på:
30 st 1 rok, 35 st 2 rok, 56 st 3 rok, 36 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Örjan Blomberg	Ordförande
Rolf Sundblad	Ledamot
Johan Grönblad	HSB-Ledamot
Carina Frøshaug	Ledamot
Tony Petersson	Ledamot
Helena Kask	Ledamot
Josephine Bergman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carina Frøshaug, Tony Pettersson och Helena Kask.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Örjan Blomberg, Tony Petersson, Josephine Bergman och Niklas Rehnström.

Revisorer har varit: Björn Thunberg med Björn Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Söderberg (sammankallande) och Alfred Elmeborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. På extrastämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +8%,
fr.o.m. 2025-05-01 med +0,4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-09-01 är registrerad.

Föreningen har tillsammans med HSB jurist slutfört arbetet med att göra om bostadrättslokalen till bostadsrätt i enlighet med användning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-18.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-09-01 är registrerad.
Byte av träpaneler på balkongerna har påbörjats och kommer att slutföras under hösten 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Stambyte, renovering badrum
2000	Balkongrenovering
2009	Byte ventilationsfläktar, byte maskiner i tvättstugor, omläggning asfalt
2011	Renovering av parkeringsdäck
2012	Källarutrymmen har målats, byte källardörrar och entrépartier
2013	Reparation av branddörrar, förbättring av brandcellsindelningen i trapphusen, byte tak på carportar
2014	Passersystem, Postboxar
2015	Fönsterbyte
2016	Byte utomhusbelysning
2017	Byte av hissar, takfotsplåt storm säkrat
2018	Byte av belysning i allmänna utrymmen
2019	Byte av mjukfog på fasaden
2020	Målning entré och våningsplan, byte av låssystem, installation av säkerhetsdörrar, byte av avloppsledningar och ledningar för inkommande vatten
2022	Installation av 12 st laddstolpar för elbil
2023	Besiktning och åtgärd av skyddsrum
2023	Byte av fläktar i ventilationsanläggning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

HSB Södermanland AB - Teknisk förvaltning

Lennanders Fastighetsf - Fastighetsskötsel

HSB Södermanland AB - Lokalvård

Vattenfall - Fjärrvärme

Vattenfall - Elavtal, nät

HSB Solcellspark - Elavtal, el

Nyköpings Kommun - Vatten och sophämtning

Tele2 - TV/Bredband/Telefoni

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

ALT Hissar - Service och underhåll av hissar

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2024)

Årtal	Åtgärd
2027	OVK Ventilation, EnergideklARATION

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	*2022/2023	*2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	183	172	181	194	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 420	1 539	1 588	1 694	1 733
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 420	1 539	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	226	219	192	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	689	647	583	572	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	677	672	643	635
Nettoomsättning, tkr	8 872	8 241	7 863	7 757	7 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	938	1 157	703	1 039	865
Soliditet, %	41	38	35	32	29

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	990 801	0	0	990 801
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 938 971	0	157 375	2 096 346
S:a bundet eget kapital, kr	2 929 772	0	157 375	3 087 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 261 792	1 157 315	-305 000	9 114 107
Årets resultat, kr	1 157 315	-1 157 315	938 021	938 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 419 107	0	633 021	10 052 128
S:a eget kapital, kr	12 348 879	0	790 396	13 139 275

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 528 000 kr samt ianspråktagande skett med 370 625 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 419 107
Årets resultat, kr	938 021
Reservation till underhållsfond, kr	-528 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	379 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 208 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 208 753

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 871 989	8 240 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 991	32 092
Summa Rörelseintäkter		8 875 980	8 273 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 320 916	-5 606 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 826	-130 486
Personalkostnader	Not 6	-112 967	-113 735
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-926 383	-926 383
Summa Rörelsekostnader		-7 585 092	-6 777 100
Rörelseresultat		1 290 888	1 495 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 459	84 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 326	-422 729
Summa Finansiella poster		-352 867	-338 638
Resultat efter finansiella poster		938 021	1 157 315
Resultat före skatt		938 021	1 157 315
Årets resultat		938 021	1 157 315

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 276 450	26 202 833
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	279 572	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 556 023	26 202 833
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	831 200	831 200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		831 200	831 200
Summa Anläggningstillgångar		26 387 223	27 034 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 128	14 038
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 911 255	2 513 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 835	298 197
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 210 218	2 825 421
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 194	7 942
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 194	7 942
Summa Omsättningstillgångar		6 218 412	5 833 363
Summa Tillgångar		32 605 635	32 867 396

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	990 801	990 801
Fond för yttre underhåll	2 096 346	1 938 971
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 087 147	2 929 772
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 261 732	8 261 792
Årets resultat	938 021	1 157 315
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 199 753	9 419 107
Summa Eget kapital	13 286 901	12 348 880

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 009 44213 094 596
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 009 44213 094 596
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 322 0005 678 588
Leverantörsskulder		477 764367 147
Skatteskulder		44 11215 610
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	409 890431 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 055 526931 432
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 309 2927 423 921
Summa Skulder		19 318 73420 518 517
Summa Eget kapital och skulder		32 605 63532 867 396

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 290 888	1 495 953
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	926 383	926 383
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	926 383	926 383
Erhållen ränta	93 459	84 091
Erlagd ränta	-453 269	-423 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 857 461	2 082 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 986	-71 836
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	248 902	12 221
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	260 889	-59 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 118 350	2 022 836
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-279 572	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 572	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 441 742	-492 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 441 742	-492 000
Årets kassaflöde	397 035	1 530 836
Likvida medel vid årets början	5 518 588	3 987 752
Likvida medel vid årets slut	5 915 623	5 518 588

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 579 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 990 633	7 403 424
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	207 329	282 478
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	192 200	192 000
	Årsavgifter lokaler	13 320	19 980
	Hyror lokaler	7 646	11 412
	Hyror garage och parkeringsplatser	328 960	299 460
	Hyror förbrukningsbaserad	91 316	13 297
	Hyror övrigt	12 331	3 639
	Övriga primära intäkter	47 464	34 662
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 891 199	8 260 352
	Hyresbortfall	-19 210	-19 391
	<i>Summa</i>	-19 210	-19 391
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 871 989	8 240 962

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 991	32 092
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 991	32 092

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-900 615	-840 052
	Snö och halk-bekämpning	-28 956	-105 895
	Reparationer	-652 813	-421 333
	Planerat underhåll	-370 625	-13 500
	Försäkringsskador	0	-18 042
	El	-593 116	-530 683
	Uppvärmning	-1 564 260	-1 511 671
	Vatten	-603 631	-619 343
	Sophämtning	-100 641	-131 252
	Fastighetsförsäkring	-215 669	-185 004
	Kabel-TV och bredband	-558 667	-548 318
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-291 502	-263 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-440 421	-413 914
	Övriga driftkostnader	0	-4 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 320 916	-5 606 497
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 215	0
	Administrationskostnader	-47 475	-49 569
	Extern revision	-20 500	-16 500
	Konsultkostnader	-90 537	-6 125
	Medlemsavgifter	-45 000	-45 000
	Föreningsverksamhet	-19 299	-10 892
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-224 826	-130 486
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 430	-74 469
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-11 760	-13 131
	Sociala avgifter	-23 137	-23 270
	Övriga personalkostnader	-700	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 967	-113 735

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 066 088	56 066 088
	Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 688 888	56 688 888
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 486 054	-29 559 671
	Årets avskrivningar	-926 383	-926 383
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 412 437	-30 486 054
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 276 450	26 202 833
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	276 000	290 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 400 000	25 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	85 000	93 000
	<i>Summa</i>	139 761 000	98 783 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	26 977 000	26 977 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 977 000	26 977 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 948	37 948
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 948	37 948
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 948	-37 948
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 948	-37 948
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	279 572	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	279 572	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde solcellsandelar HSB	830 700	830 700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	831 200	831 200
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 907 429	2 510 646
	Övriga fordringar	3 826	2 540
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 911 255	2 513 186
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 13

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	3 975 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	1 780 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-03-30	3 389 596	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,87%	2028-01-30	3 950 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2029-03-30	857 346	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2029-03-30	1 124 500	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2030-03-30	2 290 000	40 000
			17 366 442	472 000
Långfristig del			13 019 442	
Nästa års amortering av långfristig skuld			372 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 975 000	
Kortfristig del			4 347 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			472 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 888 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
Finns swap-avtal			Nej	



Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-03-30	3 975 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	1 780 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-03-30	3 389 596	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,87%	2028-01-30	3 950 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2029-03-30	857 346	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2029-03-30	1 124 500	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2030-03-30	2 290 000	40 000
			17 366 442	472 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			372 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 975 000	
Kortfristig del			4 347 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	0
Inre fond	401 909	430 521
Övriga kortfristiga skulder	7 981	623
<i>Summa Övriga skulder</i>	409 890	431 144

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	711 549	654 100
Upplupna räntekostnader	31 932	38 875
Övriga upplupna kostnader	312 045	238 457
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 055 526	931 432

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 Brf Morkullan i Nyköping, org.nr. 719000-2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Morkullan i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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 uppger, 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 Brf Morkullan i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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. Revisor 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Thunberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Morkullan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Örjan Blomberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-23 kl. 13:05:45



Carina Frøshaug

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-03 kl. 03:17:37



Helena Kask

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-25 kl. 07:32:42



Johan Grönblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-01 kl. 13:39:52



Rolf Sundblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-03 kl. 22:17:30



Josephine Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-25 kl. 04:10:24



Björn Thunberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-04 kl. 16:24:42



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 07:15:08



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Morkullan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Thunberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-04 kl. 16:28:36



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 07:14:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.