

Brf Morkullan 6



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Morkullan 6

716417-4166

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Morkullan 6 (716417 - 4166) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Jarlsgatan 106 A och Birger Jarlsgatan 106 B.

Fastigheten Morkullan 6 byggdes år 1905.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	Lägenheter, bostadsrätt	3 173
2	Lokaler, hyresrätt	1 454
3	Antal p-platser	

I föreningen finns följande gemensamhetsanläggningar: tvättstuga, barnvagnsförråd, sopsorteringsrum, källarförråd. Till föreningen hör även ett antal parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-14. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Pär Sydow (ordförande)
Ellen Bruun
Johan Sarasalo
Marianne Wiiburg Setterblad

Suppleanterna:
Nahrin Anbratt
Mehrdad Mahzoni

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Magnus Cederbom, Calle Henningsson och Hanna Sydow.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ventilation
2023	OVK
2022-2023	Ny struktur för sophantering
2021	Kartläggning av värmesystemet
2020	Renovering trapphus
2019-2020	Nytt yttertak A-huset
2019	Nytt yttertak B-huset
2019	Stambyte A-huset
2019	Ny ventilation i B-huset
2018-2019	6 st nya vindslägenheter i B-huset
2018	Renovering av källare. Nya Troax-förråd, Ny tvättstuga inkl vitvaror.
2018	Renovering av källare. Nya Troax-förråd, Ny tvättstuga inkl vitvaror.
2018	Renoveringar samt ombyggnad i hyresgästlokalerna.
2018	Stambyte B-huset
2017	OVK
2015	Stamspolning
2014	Renovering portar, Takmålning
2008	Målning och golvslipning i trapphus
2008	Ventilationsrenovering. Stamspolning. Byte av värmeväxlare
2007	Renovering av rökkanaler, Stamspolning, Fasadrenovering mot gatan
2005	Renovering av hisskorgarna. Ombyggnation soprum. Fasadrenovering.
2004	Takrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2027	Renovering av samtliga hissar i fastigheten

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen eventuell avgiftshöjning utifrån rådande ekonomi.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 57 st. Under året har 6 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Vid upplåtelse av föreningens vindyta i A-huset inkom en insats om. 22 291 SEK.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	NABO
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal hissar	Otis AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har hyreskontraktet med Kitchenlab förlängts att gälla till 2027-10-30.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 912	3 726	3 069	2 878
Resultat efter fin.poster (tkr)	-109	-827	-1 487	-749
Soliditet (%)	7,3	6,7	8,4	10,9

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	388	363
Skuldsättning per totalyta (kr)	9 908	9 908
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	12 979	12 979
Räntekänslighet (%)	33%	36%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	291	274
Sparande per kvm totalyta (kr)	170	153
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	31%	30%

Nyckeltalen är baserade på ytorna som framgår av taxeringsbesked från 2022:
Boyta 3 159 kvm. Lokalyta 979 kvm.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 706 518	10 042 482	-264 063		-11 656 884	-827 276	3 000 777
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			264 063		-264 063		
Balanseras i ny räkning					-827 276	827 276	
Upplåtelse av vindsyta	22 291	367 709					390 000
Årets resultat						-109 135	-109 135
Belopp vid årets utgång	5 728 809	10 410 191	0		-12 748 223	-109 135	3 281 642

Resultatdisposition*Belopp i kr****Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-12 748 223
Årets resultat	<u>-109 135</u>
Totalt	-12 857 358

Avsättning till yttre fond	480 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	<u>-13 337 358</u>
Summa	-12 857 358

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 911 780	3 725 719
Övriga rörelseintäkter	3	13 563	109 035
		<u>3 925 343</u>	<u>3 834 754</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-2 142 879	-2 631 390
Övriga externa kostnader	5	-125	-108 730
Personalkostnader	6	-143 130	-110 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-812 978</u>	<u>-1 146 914</u>
Rörelseresultat		<u>826 231</u>	<u>-162 647</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 277	23 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-975 643</u>	<u>-688 592</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-109 135</u>	<u>-827 276</u>
Resultat före skatt		<u>-109 135</u>	<u>-827 276</u>
Årets resultat		<u>-109 135</u>	<u>-827 276</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 034 832	42 847 810
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		42 034 832	42 847 810
Summa anläggningstillgångar		42 034 832	42 847 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 090	0
Övriga fordringar		865	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 709	87 211
		178 664	87 838
Kassa och bank	9	2 799 110	1 851 016
Summa omsättningstillgångar		2 977 774	1 938 854
SUMMA TILLGÅNGAR		45 012 606	44 786 664

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 139 000	15 749 000
Fond för yttre underhåll		0	-264 063
		<u>16 139 000</u>	<u>15 484 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 748 223	-11 656 884
Årets resultat		-109 135	-827 276
		<u>-12 857 358</u>	<u>-12 484 160</u>
Summa eget kapital		<u>3 281 642</u>	<u>3 000 777</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>20 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
		20 000 000	33 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	21 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		376 347	412 036
Skatteskulder		29 145	67 335
Övriga kortfristiga skulder		0	119 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>325 472</u>	<u>186 623</u>
		21 730 964	8 785 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 012 606</u>	<u>44 786 664</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-109 135	-827 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		812 978	1 146 914
		<u>703 843</u>	<u>319 638</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		703 843	319 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-90 826	14 396
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-54 923	19 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		558 094	353 406
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Inbetald upplåtelseavgift/insats		390 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		390 000	0
Årets kassaflöde		948 094	353 406
Likvida medel vid årets början		1 851 016	1 524 623
Likvida medel vid årets slut		2 799 110	1 878 029

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Avskrivningarna under år 2020 har påverkats av övergången till K3 jämfört med 2019 års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Inventarier	4-20%	4-20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Ventilation 20-25 år
- Fasad 30 år

- Trapphusrenovering 25 år
- Värmepump 15 år
- Dörrar 20 år
- Ombyggnad lokal 25 år
- Gård 100 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 225 267	1 147 702
Hyror	2 686 513	2 578 017
Summa	3 911 780	3 725 719

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 954	0
Faktureringsboende	1 369	4 287
Statliga bidrag	3 240	104 748
Summa	13 563	109 035

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	65 927	38 622
Städning	42 653	49 180
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 866	261 096
Trädgårdsskötsel	5 297	1 596
Snöröjning	4 279	6 675
Reparationer	215 199	84 244
El	408 679	446 400
Uppvärmning	689 692	611 764
Vatten	104 341	75 710
Sophämtning	109 499	118 086
Försäkringspremie	62 264	57 987
Fastighetsavgift bostäder	57 050	55 615
Fastighetsskatt lokaler	160 000	160 000
Övriga fastighetskostnader	32 857	59 430
Kabel-tv/Bredband/IT	83 207	136 065
Förvaltningsarvode ekonomi	54 784	53 252
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 662	16 399
Panter och överlåtelser	10 569	2 913
Förvaltningsarvode teknik		2 743
Juridiska åtgärder	17 165	70 380
Övriga externa tjänster	10 889	11 565
	2 142 879	2 319 722
Underhåll		
Ventilation	0	311 668
	0	311 668
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 142 879	2 631 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	125	0
Konsultarvode	0	7 835
Besiktnings- och utredningskostnader	0	95 988
Revisionarvode	0	4 907
Summa	125	108 730

Not 6 Personalkostnader och arvoden***Medelantalet anställda***

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	114 601	90 000
Sociala kostnader	28 529	20 367
	143 130	110 367

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 036 372	50 036 372
-Mark	2 127 700	2 127 700
	52 164 072	52 164 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 316 262	-8 169 348
-Årets avskrivning enligt plan	-812 978	-1 146 914
	-10 129 240	-9 316 262
Redovisat värde vid årets slut	42 034 832	42 847 810

Taxeringsvärde

Byggnader	56 000 000	56 000 000
Mark	104 000 000	104 000 000
	160 000 000	160 000 000
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	16 000 000	16 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	167 534	167 534
	167 534	167 534
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-167 534	-167 534
	-167 534	-167 534
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank	668 380	40 899
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 130 730	1 810 117
	2 799 110	1 851 016

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
SEB 96	2026-01-28	0,67%	1 000 000		1 000 000
SEB 59	2026-01-28	0,91%	2 000 000		2 000 000
SEB 51	2026-04-28	0,67%	1 300 000		1 300 000
SEB 25	2025-04-28	2,97%	4 000 000		4 000 000
SEB 75	2028-09-28	2,63%	6 000 000		6 000 000
SEB 13	2025-09-28	4,67%	5 000 000		5 000 000
SEB 49	2025-04-28	2,97%	4 000 000		4 000 000
SEB 72	2025-10-28	0,71%	4 000 000		4 000 000
SEB 71	2025-10-28	0,69%	4 000 000		4 000 000
SEB 32	2026-01-28	0,67%	5 000 000		5 000 000
SEB 288	2026-06-28	4,61%	4 700 000		4 700 000
			41 000 000		41 000 000
Kortfristig del, av långfristig skuld			-21 000 000		-8 000 000
Långfristig del			20 000 000		33 000 000

Föreningen har lån med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristiga

Föreningen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2025

.....
Johan Sarasalo

.....
Marianne Wiiburg Setterblad

.....
Ellen Brunn

.....
Pär Sydow

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

.....
Jan-Olov Karlsson
Föreningsvald revisor