

Årsredovisning för

Brf Morkullan

778000-5109

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Morkullan, 778000-5109, upprättar härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats om, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Morkullan 1 och Morkullan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna färdigställdes 1965 sju bostadshus i tre våningsplan, en tvättstugebyggnad, en lekskola samt fyra separata garagebyggnader. I byggnaderna inryms 258 lägenheter med en bostadsarea om 19 965 kvm, en bostadsrättslokal om 267 kvm samt 16 övriga lokaler med en yta om 701 kvm. Fastigheternas adress är Morkullegatan 2-88 i Västerås.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelningen:

1 st	1 r o k
98 st	2 r o k
132 st	3 r o k
13 st	4 r o k
12 st	5 r o k
2 st	6 r o k

Dessutom tillkommer:

Lokaler	17 st
Garage	97 st
P-platser	176 st

Total tomtarea är 58 989 m², varav:
Bostäder bostadsrätt 19 965 m²
Lokaler bostadsrätt 267 m²
Lokaler hyresrätt 701 m²

Nybyggnadsår 1965, värdeår 1965.

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

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Bostadsrätterna. Föreningen har även bekostat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättshavarnas räkning. Bostadsrättstillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter skador på dennes egenbekostade inredning.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan, avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 661 tkr (334 kr/m²).

Genomförda åtgärder:

Installation IMD	2024
Kameraövervakning	2025
Laddstationer	2025
Parkeringsprojekt	Pågående
Lås	2021/2022
Markytor, dränering hus 5, återuppbyggnad uteplatser	2020
Garage och p-platser, garageport	2020

Värmesystem	2016-2019
Tak	2015
Nybyggnation 53 balkonger	2008/2009
Uppförande av nya garage	2010
Tomträtter	2008
Balkonger	2005/2006
Ventilationsutrustning	2004
Miljöbodar	1998/1999
Lägenhetsdörrar	1997/1998
Badrum och stammar	1995/1996
Fasadrenovering	1992

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Fastighetsskötsel	MARK Fastighet Mälardalen AB
Kabel-TV och internet	Tele2
El, värme och vatten	Mälarenergi AB
Trygghets- och parkeringsjour	Avarn Security AB
Sophantering	Stena Recycling
Sophantering	Vafab

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

André Nilsson	Ordförande, avgått under året
Mikael Sjöstrand	Ordförande, ersatt André Nilsson
Roland Olsson	Ledamot
Sandra Pettersson	Ledamot
Per Nyström	Ledamot

Vald till stämman:

2025
2026
2025
2025
2026

Mikael Sundqvist	Suppleant	2025
Thomas Forslund	Suppleant	2026
Eva Kvarnryd	Suppleant	2026
Hasan Ahmadi	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB (tidigare KPMG AB)	Registrerat revisionsbolag	2025
Ann-Mari Schough	Förtroendevald revisor	2025
Soili Söderman	Förtroendevald revisorsuppleant	2025

Valberedning

Helena Pettersson	Sammanställande
Elisabeth Eklund	Valberedning

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-11-18.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Parkeringsens iordningställande etapp 1 och 2, och därigenom skapat fler platser.
Installationen av kameror, miljöbodar och tvättstugan.
Infört inpassering med tagg till tvättstuga och miljöbodar.
Bastun som är nu i drift.
Radon utsugare har monterats och trimmats in.
Laddinfra på parkeringen.
Bytt fläktar på taken.
Mark tog över förvaltning och skötsel.
Monterat nya lampor i taken i våra trapphus.
Hållt Styrelsemöten, behandlar löpande ärenden.
Bemannning av expeditionen.
Haft en extra stämman, val av ordförande.

Påbörjade installationen av Carport 29 platser.
Påbörjade etapp 3 vid förskolan.

Föreningens ekonomi

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-07-01 då den höjdes med 4%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var föreningens medlemsantal 314 (318).

Under räkenskapsåret har 25 (12) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-07-01.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	770	736	713	697
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	91	93	93	89
Skuldsättning per m ² totalyta, kr	1 300	1 182	1 356	1 812
Skuldsättning per m ² bostadsrättsyta, kr	1 363	1 223	1 403	1 875
Energikostnad per m ² totalyta, kr	241	209	175	170
Kapitalkostnad per m ² totalyta, kr	36	19	19	22
Räntekänslighet	1,8	1,7	2	2,7
Sparande kr per m ²	237	278	275	322
Nettoomsättning, tkr	16 757	15 801	15 300	14 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 909	1 989	1 687	3 553
Soliditet, %	42	43	37	29

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 973 629			1 973 629
Uppskrivningsfond	16 666 667	-555 553		17 222 220
Fond för yttre underhåll	20 641 832	6 661 000		13 980 832
Summa bundet eget kapital	39 282 128			33 176 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 281 309	-6 105 447	1 989 366	-15 165 228
Årets resultat	2 908 618	2 908 617	-1 989 366	1 989 366
Summa fritt eget kapital	-16 372 691			-13 175 862
Summa eget kapital	22 909 437			20 000 819

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	2 908 617
Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande yttre fond	-12 620 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-6 661 000
Summa balanserat resultat	-16 372 691
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	368 414
Att i ny räkning överförs	-16 004 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	16 756 888	15 800 983
Övriga rörelseintäkter	2	97 685	271 616
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		16 854 573	16 072 599
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 371 383	-11 130 976
Övriga externa kostnader	4	-614 318	-629 451
Personalkostnader	5	-553 837	-367 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 690 004	-1 638 853
Summa rörelsekostnader		-13 229 542	-13 766 500
Rörelseresultat		3 625 031	2 306 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 244	73 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 658	-390 064
Summa finansiella poster		-716 414	-316 733
Resultat efter finansiella poster		2 908 617	1 989 366
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		2 908 617	1 989 366
Skatter			
Årets resultat		2 908 617	1 989 366

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	41 237 511	41 427 560
Inventarier, verktyg och installationer	8	215 409	-
Pågående nyanläggningar och om- och tillbyggnad	9	6 185 099	298 144
Summa materiella anläggningstillgångar		47 638 019	41 725 704
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-	387 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	387 000
Summa anläggningstillgångar		47 638 019	42 112 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 568	6 446
Övriga fordringar		1 699 134	68 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	362 268	343 658
Summa kortfristiga fordringar		2 071 970	418 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 750 915	3 978 219
Summa kassa och bank		4 750 915	3 978 219
Summa omsättningstillgångar		6 822 885	4 397 193
SUMMA TILLGÅNGAR		54 460 904	46 509 897

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		16 666 667	17 222 220
Fond för yttre underhåll	11	20 641 832	13 980 832
Inbetalda insatser		1 973 629	1 973 629
S:a Bundet eget kapital		39 282 128	33 176 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 281 309	-15 165 228
Årets resultat		2 908 617	1 989 366
S:a Fritt eget kapital		-16 372 692	-13 175 862
Summa eget kapital		22 909 436	20 000 819
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 826 794	10 989 474
Summa långfristiga skulder		4 826 794	10 989 474
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		22 389 980	13 749 840
Leverantörsskulder		2 231 185	319 502
Skatteskulder		63 214	45 690
Övriga skulder		33 801	1 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 006 494	1 403 342
Summa kortfristiga skulder		26 724 674	15 519 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 460 904	46 509 897

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 908 617	1 989 366
Avskrivningar	1 690 004	1 638 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 598 621	3 628 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 652 995	356 914
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 564 929	-993 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 510 555	2 991 253
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnation	-5 886 955	-298 144
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 715 364	
Avyttring av finansiella tillgångar	387 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 215 319	-298 144
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	
Amortering av låneskulder	-522 540	-3 653 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 477 460	-3 653 040
Årets kassaflöde	772 696	-959 931
Likvida medel vid årets början	3 978 219	4 938 150
Likvida medel vid årets slut	4 750 915	3 978 219

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Under året har föreningen bytt förvaltare och fakturerade arvoden är nu fördelade på annat sätt i resultaträkningen vilket bättre speglar de faktiskt underliggande kostnaderna. För att nå jämförbarhet mellan åren har föregående år justerats på motsvarande sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40 (12)
Garagetillbyggnad	Linjär	40 (24)
Balkongombyggnad	Linjär	40 (21)
Tillbyggnad av balkonger	Linjär	40 (24)
Badrumsförbättringar	Linjär	20 (-)
Lägenhetsdörrar	Linjär	20 (-)
Miljöbodar	Linjär	20 (-)
Ventilationsanläggning	Linjär	20 (-)
Inventarier	Linjär	5 (-)
Tidigare reparationslånepost	Linjär	15 (-)
Tidigare bostadslånepost	Linjär	40 (12)
Passersystem	Linjär	5 (-)
IMD	Linjär	15 (15)
Laddstationer	Linjär	15 (15)
Kameraövervakning	Linjär	5 (5)

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter OCH HYROR

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	12 435 536	11 958 215
Årsavgifter lokaler	262 119	252 036
Hyror, lokaler	325 054	284 329
Hyror, garage	572 700	534 360
Hyror, p-platser	170 640	110 495
Hyror, p-platser moms	81 936	
Elavgifter	250 956	3 720
Bränsleavgifter, bostäder	2 645 745	2 645 624
Debiterad fastighetsskatt	12 202	12 204
Summa	16 756 888	15 800 983

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Balkonginglasning	37 440	37 440
Övriga rörelseintäkter	60 245	234 176
Summa	97 685	271 616

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2024/2025	2023/2024
Fastighetsskötsel entreprenad	1 161 252	1 357 484
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 546	107 477
Snöröjning / sandning	241 063	678 971
Städning enligt beställning	23 608	
Sotning	5 725	
Obligatoriska besiktningskostnader		4 170
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 250	27 022
Bevakningskostnader	10 266	21 737
Parkering/garagekostnader	15 938	
Gård	143 624	
Serviceavtal	120 945	23 345
Förbrukningsmaterial	23 642	95 185
Störningsjour och larm	1 730	
Brandskydd	1 096	
Övriga kostnader, radon	65 762	
Summa	1 835 447	2 315 391

Reparationer

Reparationer	1 383 892	493 423
Summa	1 383 892	493 423

Periodiskt underhåll

Underhåll	368 414	2 198 569
Summa	368 414	2 198 569

Taxebundna kostnader

El	1 058 920	559 472
Värme	3 206 166	3 120 687
Vatten	775 101	686 271
Sophämtning/renhållning	525 570	532 999
Summa	5 565 757	4 899 429

Övriga driftskostnader

Försäkring	297 717	287 534
Bredband	394 915	441 039
Summa	692 632	728 573

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	525 242	495 590
Summa	525 242	495 590

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

10 371 383 11 130 976

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024/2025	2023/2024
Kreditupplysning	5 700	4 500
Tele- och datakommunikation	2 474	15 318
Juridiska åtgärder	18 026	5 502
Ersättning till revisor	37 375	33 000
Föreningskostnader	8 159	511
Styrelseomkostnader	5 711	
Förvaltningskostnader	325 535	380 654
Förvaltningskostnader, övriga	61 514	70 533
Administration	19 648	18 981
Korttidsinventarier	92 940	
Konsultarvoden		88 125
Bankkostnader	8 884	8 826
Övriga externa tjänster	17 253	3 501
Medlems- och föreningsavgifter	11 099	
Summa	614 318	629 451

Not 5

PERSONALKOSTNADER

Löner till tjänstemän, stämмоordförande	3 000	11 459
Styrelsearvoden	140 969	141 818
Revisionsarvoden	5 614	
Övriga arvoden	287 715	142 708
Sociala kostnader	116 539	71 235
Summa	553 837	367 220

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	1 232 442	1 232 445
Förbättringar	442 176	406 408
Inventarier	15 386	
Summa	1 690 004	1 638 853

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Byggnader	33 894 771	33 894 771
Byggnad uppskrivning	10 000 000	10 000 000
Mark	4 879 400	4 879 400
Mark uppskrivning	10 000 000	10 000 000
Övr standardförbättringar	43 065 663	43 065 663
Nyanskaffning IMD	825 569	
Nyanskaffning laddstationer	659 000	
Utgående anskaffningsvärde	103 324 403	101 839 834

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnad	-22 518 444	-21 841 554
Byggnad uppskrivning	-2 777 778	-2 222 222
Övriga standardförbättringar	-35 116 052	-34 709 645
Årets avskrivning byggnader (inkl uppskrivning)	-1 232 442	-1 232 445
Årets avskrivning övr standardförbättringar (inkl nyanskaffn.)	-442 176	-406 408
Utgående avskrivning enligt plan	-62 086 892	-60 412 274
	41 237 511	41 427 560

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 879 400	14 879 400
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	167 324 000	118 050 000
Taxeringsvärde mark	47 721 000	42 455 000
	215 045 000	160 505 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	207 000 000	153 000 000
Lokaler	8 045 000	7 505 000
	215 045 000	160 505 000

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	68 500	68 500
Nyanskaffning kameraövervakning	230 795	
Utgående anskaffningsvärde	299 295	68 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-68 500	-68 500
Årets avskrivning laddstolpar	-15 386	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-83 886	-68 500

Redovisat restvärde vid årets slut	215 409	-
---	----------------	----------

Not 9

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående nyanläggningar

2025-06-30

6 185 099

6 185 099

2024-06-30

298 144

298 144

Not 10

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

238 443

155 957

Ränteintäkter

37 051

Kabel-TV

97 056

Bredband

97 072

279

Serviceavtal

26 753

53 316

362 268

343 659

Not 11

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

13 980 832

9 518 401

Reservering enligt underhållsplan

6 661 000

6 661 000

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-

-2 198 569

Vid årets slut

20 641 832

13 980 832

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

Belopp

Belopp

Villkors-

2025-06-30

2025-06-30

2024-06-30

ändringsdag

Stadshypotek

3,00%

2 538 000

2 592 000

2025-07-01

Stadshypotek

3,05%

2 985 000

2025-07-17

Stadshypotek

3,00%

4 300 000

4 400 000

2025-07-30

Stadshypotek

2,78%

1 985 280

2 007 840

2027-04-30

Stadshypotek

3,00%

4 700 000

4 750 000

2025-09-01

Stadshypotek

1,00%

1 997 970

2 047 610

2025-07-30

Stadshypotek

3,57%

2 133 950

2 199 610

2025-12-30

Stadshypotek

2,12%

3 611 000

3 703 000

2026-06-30

Stadshypotek

0,97%

1 222 707

1 253 087

2026-09-01

Stadshypotek

1,27%

1 742 867

1 786 167

2028-07-30

Summa skulder till kreditinstitut

27 216 774

24 739 314

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-22 389 980

-13 749 840

4 826 794

10 989 474

Skulden om 5 år är 24 604 074 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån på totalt 22 365 920 kr redovisas som en kortfristig skuld, tillsammans med planerad amortering på övriga lån, föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Planerad amortering av lån under nästkommande räkenskapsår uppgår till 522 540 kr.

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader	100 074	74 323
Extern revisor	35 000	32 000
El	72 104	40 533
Värme	150 945	123 631
Vatten	66 420	59 771
Sophämtning	13 249	
Förutbetalda avgifter och hyror	1 364 102	841 822
Styrelsearvoden	155 000	167 990
Arbetsgivaravgifter soc.avgifter	49 600	50 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 873
	2 006 494	1 403 343

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	47 940 000	47 940 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Sjöstrand
Ordförande

Roland Olsson
Ledamot

Sandra Pettersson
Ledamot

Per Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Azets Revision och Rådgivning AB

Desirée Nylén Wittberg
Auktoriserad revisor

Ann-Mari Schough

Föreningsvald revisor