

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan

716407-0455

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmö - Morkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmö-Morkullan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Malmö-Morkullan är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1981-01-01.

### Fastigheten

Föreningen äger byggnaden men marken innehas med tomträtt genom avtal med Malmö kommun. Gällande tomträttsperiod löper från 1982-01-01 till 2041-12-31 och förlängs därefter med 40-årsperioder.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 79 medlemmar vid årets början och 83 medlemmar vid årets slut. Under året har 4 medlemmar tillkommit.

### Föreningsfrågor

#### Överlåtelse

58 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### *Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av*

		Tillträdesdatum:
Carl Olin	Ordförande	2025-06-16
Fanny Linander	Ledamot	2025-06-16
Christina Lundin	Ledamot	2025-06-16
Jacob Pihl	Ledamot	2025-06-16
Sofie Tenggren	Ledamot	2025-06-16
Petra Wulkan	Ledamot	2025-06-16

### **Avgående styrelsemedlemmar**

		Avgångsdatum:
Kalle Hansson	Ledamot	2025-06-10
Johan Book	Ledamot	2025-06-10
Marylin Ainsworth	Ledamot	2025-06-10

### *Styrelsesuppleanter*

John Skeberg  
Arthur Sylvain Renault

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fanny Linander, Christina Lundin, Arthur Sylvain Renault, John Skeberg, André Svensson och Sofie Tenggren.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### *Auktoriserad revisor*

Peter Cederblad  
Azets Revision & Rådgivning AB

### *Valberedning*

Johan Book  
Marylin Ainsworth

**Valda t.o.m. årsstämman**

## Fastigheter

Byggnader på fastighet med byggår 1904, som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse
Morkullan 4	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 8	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 9	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 11	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 12	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 17	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01
Morkullan 19	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01

Totalt 7 objekt

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun. Adresser:  
Norra Skolgatan 4 a-b & 6 a-c  
Torpgatan 5,7,9 a-b,11,13, 15,17,19, 23,25,27, 29  
Spångatan 22 a-b.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
17	2	
26	3	
6	4	
<u>8</u>	<u>5</u>	
58		4961 m <sup>2</sup>

1 lokal (hyresrätt) 60 m<sup>2</sup>

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har skrivit på avtal för att upprätta en ny underhållsplan med redovisning av avskrivningar enligt K3. Underhållsplanen kommer användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Föreningen har genomfört två trevliga gårdsdagar med god uppslutning under vår och höst 2025 med storstädning av gårdarna, källare, snickeri, soprum, vind och trapphus.

Under året har flera stora åtgärder utförts. Gårdshuset har renoverats och går nu att bokas av föreningens medlemmar.

Föreningen har även övergått till individuell mätning och debitering av el ("gemensam el"), vilket drastiskt minskar elkostnaderna för medlemmarna då vi står på gemensamt elnätسابonnemang och har upphandlat ett mycket fördelaktigt elpris på 0,79 kr/kWh exkl. moms bundet på två år. Installationen bekostades genom kapitaltillskott från medlemmarna.

Arbetet med OVK har fortsatt, och föreningen är nu i slutskedet och vi räknar med godkända besiktningar av samtliga fastigheter under våren.

Lekplatsgruppen har rivit det murkna "piratskeppet" på stora gården och ersatt det med en fin lekstuga.

En omfattande avloppsläcka inträffade i utrymmet under Torpgatan 11 vilket åtgärdades genom byte av trasiga ledningar. I samband med detta upptäcktes och åtgärdades en mindre värmeläcka.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med +2%.

Kostnaden för värmeleverans höjdes med 5% från 2026-01-01.

Slutförande av OVK och uppföljning av brandskydd.

Byte av hissar på Torpgatan 15 och Torpgatan 11.

Översyn av slamrande grindar i entréer till innergårdar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal:	Åtgärd:
2020	Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 3 och 4.
2020	Byte av fläkt på Morkullan 3.
2020	Byte av bredbandsleverantör.
2020	Byte av hiss på Morkullan 13.
2021	Byte av frånluftsfläktar på Morkullan 11,12,13.

- 2021 Byte av fläkt som gick sönder i ett trapphus Lilla gården (Torpgatan 29).
- 2021 Renovering av tak, fönster och fasad på Morkullan 11,12,13.
- 2023 Spolat interna stamledningar och utfärdat kameraanalys av rör.
- 2023 Spolning av föreningens samtliga stuprännor och rensning av hängrännor har gjorts.
- 2023 OVK och brandskyddskontroll har genomförts.
- 2024 Renovering av övervåningen i Gårdshuset på Lilla gården.
- 2025 Renovering av nedervåningen (gästlägenhet) i Gårdshuset på Lilla Gården.
- 2025 Installation och övergång till gemensam el.
- 2025 Bygge av lekstuga på stora gården.
- 2026 Byte av trasiga avloppsledningar samt åtgärdad värmeläcka under Torpgatan 11.
- 2026 Uppföljning och slutförande av OVK.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på redovisningsmässiga avskrivningar. Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att resultatet kan vara negativt trots att föreningens kassaflöde är positivt.

Styrelsen har analyserat föreningens ekonomiska ställning och bedömer att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivå, är tillräckligt för att täcka föreningens löpande drift, planerat underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

Föreningens låneportfölj består av lån med olika räntebindningstider, vilket ger en spridning av ränterisken över tid. En del av lånen är bundna med ränteförfall under de kommande åren, medan ett lån har en längre bindningstid fram till slutet av 2030-talet, vilket bidrar till viss stabilitet i räntekostnaderna.

De redovisningsmässiga avskrivningarna påverkar således resultatet negativt men inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer därför att nuvarande avgiftsnivå är tillräcklig på kort sikt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sparande per kvm (kr/kvm)	-4	90	114	220	309
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 514	5 561	5 609	5 657	0
Räntekänslighet (%)	6,0	6,0	6,0	7,0	7,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	306	267	268	246	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	930	926	875	862	862
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,0	98,0	99,0	99,0
Nettoomsättning	4 628	4 595	4 343	4 301	4 342
Resultat efter finansiella poster	-752	-336	2 858	3 136	4 342
Soliditet (%)	5,0	8,0	9,0	10,0	9,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 925 671	1 046 722	6 327 780	-10 155 720	-335 954	<b>1 808 499</b>
Kaptitaltillskott/extra insats			639 750			<b>639 750</b>
Överföring till bal.resultat				-335 954	335 954	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond			600 000	-600 000		<b>0</b>
Årets resultat					-751 640	<b>-751 640</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 925 671</b>	<b>1 046 722</b>	<b>7 567 530</b>	<b>-11 091 674</b>	<b>-751 640</b>	<b>1 696 609</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 091 674
årets förlust	-751 641
	<b>-11 843 315</b>

behandlas så att

avsättning till yttre underhållsfond enl. ek plan	600 000
i ny räkning överföres	-12 443 315
	<b>-11 843 315</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Årsavgifter och hyror		4 628 009	4 610 157
Övriga intäkter		4 200	16 441
		<b>4 632 209</b>	<b>4 626 598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-356 174	-476 574
Planerat underhåll	3	-277 157	-95 468
Fastighetsavgift/skatt	4	-105 828	-93 563
Driftskostnader	5	-2 661 916	-2 582 382
Administrationskostnader	6	-320 441	-159 710
Personalkostnader	7	-110 765	-100 139
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-729 415	-691 371
		<b>-4 561 696</b>	<b>-4 199 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 513</b>	<b>427 391</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	25 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 360	-788 815
		<b>-822 152</b>	<b>-763 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-751 639</b>	<b>-335 956</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-751 639</b>	<b>-335 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-751 640</b>	<b>-335 954</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	28 375 729	29 067 099
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	127 500	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	467 858	0
		<b>28 971 087</b>	<b>29 067 099</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 971 087</b>	<b>29 067 099</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		58 498	0
Aktuella skattefordringar		1 940	1 940
Övriga fordringar		76 458	12 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 149	356 310
		<b>537 045</b>	<b>371 084</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		1 363 234	1 299 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 900 279</b>	<b>1 670 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 871 366</b>	<b>30 737 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 925 671	4 925 671
Uppåtelseavgifter		1 046 722	1 046 722
Fond för yttre underhåll		7 567 530	6 967 530
		<b>13 539 923</b>	<b>12 939 923</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 091 674	-10 155 720
Årets resultat		-751 641	-335 954
		<b>-11 843 315</b>	<b>-10 491 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 696 608</b>	<b>2 448 249</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 017 957	9 511 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 017 957</b>	<b>9 511 707</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 666 250	18 412 500
Förskott från kunder		12 190	0
Leverantörsskulder		673 146	19 793
Aktuella skatteskulder		15 852	8 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		789 363	337 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 156 801</b>	<b>18 778 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 871 366</b>	<b>30 737 964</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	70 512	518 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	729 415	691 371
Erhållen ränta	208	0
Erlagd ränta	-821 454	15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-21 319</b>	<b>1 210 216</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-58 498	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-107 463	51 681
Förändring av leverantörsskulder	653 354	-172 638
Förändring av kortfristiga skulder	470 784	-371 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>936 857</b>	<b>717 573</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-633 403	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-633 403</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>63 454</b>	<b>477 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 299 781	1 676 992
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 363 235</b>	<b>2 154 566</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-Tak	40
-Fasad	50
-Hiss	25
-Restpost	50
- Enté, trapphus	93

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 767 144	3 662 869
Årsavgifter värme	845 899	830 282
Årsavgift bredband	0	101 700
Övriga intäkter	19 165	31 747
	<b>4 632 208</b>	<b>4 626 598</b>

I årsavgifterna ingår vatten och bredband

## Not 3 Reparationer och planerat underhåll

	2025	2024
Reparationer	356 174	476 574
Planerat underhåll	277 157	95 468
	<b>633 331</b>	<b>572 042</b>

## Not 4 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsavgift/skatt	105 828	93 563
	<b>105 828</b>	<b>93 563</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	298 468	252 210
Värme	918 934	843 340
Vatten	316 890	244 860
Sophämtning	54 692	87 660
Fastighetsskötsel och lokalvård	229 046	161 775
Övriga avgifter	0	159 005
Tomträttsavgälder	637 980	833 532
Städning, renhållning	80 265	0
Trädgårdsskötsel	6 140	0
Fastighetsförsäkring	92 811	0
Övriga lokalkostnader	26 690	0
	<b>2 661 916</b>	<b>2 582 382</b>

## Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	61 250	80 224
Revisionsarvoden	27 000	24 375
Övriga förvaltningskostnader	17 452	0
IT-Tjänster IMD	10 996	0
Övriga kostnader	17 465	55 111
Bredband, telekommunikation	96 942	0
Förbrukningsinventarie/Material	69 560	0
Programvaror	19 776	0
	<b>320 441</b>	<b>159 710</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	81 998	76 198
Arbetsgivareavgift	26 706	23 941
Övriga personalkostnader	2 061	0
	<b>110 765</b>	<b>100 139</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>110 765</b>	<b>100 139</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 201 954	43 201 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 201 954</b>	<b>43 201 955</b>
Ingående avskrivningar	-14 134 856	-13 443 484

Årets avskrivningar	-691 370	-691 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 826 226</b>	<b>-14 134 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 375 728</b>	<b>29 067 099</b>
Taxeringsvärden byggnader	68 555 000	59 268 000
Taxeringsvärden mark	44 201 000	37 225 000
	<b>112 756 000</b>	<b>96 493 000</b>

#### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp IMD	127 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-12 750	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 750</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 750</b>	<b>0</b>

#### Not 10 Inventarier Gästlägenhet

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	505 903	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>505 903</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-25 295	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 295</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>480 608</b>	<b>0</b>

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,20	2030-11-22	9 506 250	9 506 250
SBAB	2,65	2026-07-29	8 666 250	8 906 250
SBAB	2,93	2027-04-16	9 511 707	9 511 707
			<b>27 684 207</b>	<b>27 924 207</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 666 250	18 412 500

Om fem år beräknas skulden till kreditintitutet uppgå till 26 484 207 kr.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning:		30 834 000
Malmö Morkullan 11	4 686 000	
Malmö Morkullan 12	4 091 000	
Malmö Morkullan 17	2 948 000	
Malmö Morkullan 19	4 576 000	
Malmö Morkullan 4	4 121 000	
Malmö Morkullan 8	5 468 000	
Malmö Morkullan 9	4 944 000	
	<b>30 834 000</b>	<b>30 834 000</b>

Årsredovisningen beslutades den 4 juni 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Olin  
Ordförande

Fanny Linander

Christina Lundin

Arthur Sylvain Renault

André Svensson

Sofie Tenggren

Petra Wulkan

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor  
Azets Revision & Rådgivning Ab



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmö - Morkullan, org.nr 716407-0455.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmö - Morkullan för år 2025.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Malmö - Morkullan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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."

## PETER CEDERBLAD

### Undertecknare

Serienummer: bf9eabd6c54848[...]2e5ac1c967309

IP: 2.249.xxx.xxx

2026-06-09 05:41:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 validerings verktyg för digitala signaturer.