

Årsredovisning 2025

Brf Morkullan i Varberg

769638-1008



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morkullan i Varberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Morkullan 4 och 5	2024	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 786 kvm. Byggnadernas totalyta är 786 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rebecka Petersson	Ordförande
Anita Barbro Ivarsson	Styrelseledamot
Monica Bootin	Styrelseledamot
Reine Gunnar Antonér	Styrelseledamot
Wilma Samuelsson	Styrelseledamot
Egzon Sherifi	Suppleant

Valberedning

Olivia Jansdotter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero
Fiber	Varbergs energi net@seaside
Serviceavtal fastighetsskötsel	Bravida
Trappstäd, trädgårdsskötsel, snöröjning	BOS Mark & Trädgårdservice AB
Varmvatten- och elmätare	Infometric AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes per 2025-01-01 med 15 % i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och möta fastighetens framtida underhållsbehov.

Styrelsen avser att ta ställning till eventuell justering av avgifterna inför januari 2026.

Föreningens nästa låneomförhandling sker 2026-12-30, vilket kommer att beaktas i den ekonomiska planeringen.

Förändringar i avtal

Bravida har sagt upp jouravtalet. Vi har fortfarande Bravida som serviceavtal.

Övriga uppgifter

Vi har haft tre försäljningar under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut är 22st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	762 077	748 406	864 822	864 822
Resultat efter fin. poster	-468 872	-510 754	-275 464	-297 794
Soliditet (%)	81	80	80	80
Yttre fond	82 208	82 208	34 268	2 828
Taxeringsvärde	22 735 000	20 931 000	20 931 000	20 931 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	915	930	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,1	88,8	81,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 078	10 183	10 289	10 394
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 078	10 183	10 289	10 394
Sparande / kvm totalyta, kr	-20	-81	132	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	149	156	131	187
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	88	88	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	75	67	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	324	319	286	337
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	1,24	1,23	1,26
Räntekänslighet (%)	10,79	11,13	11,07	11,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 85 648 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 261 000	-	-	30 261 000
Upplåtelseavgifter	3 199 000	-	-	3 199 000
Fond, yttre underhåll	82 208	-	47 940	130 148
Balanserat resultat	-652 638	-510 754	-47 940	-1 211 333
Årets resultat	-510 754	510 754	-468 872	-468 872
Eget kapital	32 378 815	0	-468 872	31 909 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 211 333
Årets resultat	-468 872
Totalt	-1 680 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 940
Balanseras i ny räkning	-1 728 145
	-1 680 205

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	762 349	748 406
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-1
Summa rörelseintäkter		762 348	748 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-574 636	-629 611
Övriga externa kostnader	8	-71 778	-72 066
Personalkostnader	9	21 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 264	-462 264
Summa rörelsekostnader		-1 087 678	-1 163 941
RÖRELSERESULTAT		-325 329	-415 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		194	4 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-143 737	-99 836
Summa finansiella poster		-143 543	-95 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468 872	-510 754
ÅRETS RESULTAT		-468 872	-510 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	39 813 944	40 276 208
Summa materiella anläggningstillgångar		39 813 944	40 276 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 813 944	40 276 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-4 490	0
Övriga fordringar	12	132 930	315 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 294	40 252
Summa kortfristiga fordringar		174 734	356 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		174 734	356 001
SUMMA TILLGÅNGAR		39 988 678	40 632 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 460 000	33 460 000
Fond för yttre underhåll		130 148	82 208
Summa bundet eget kapital		33 590 148	33 542 208
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 211 333	-652 638
Årets resultat		-468 872	-510 754
Summa ansamlad förlust		-1 680 205	-1 163 393
SUMMA EGET KAPITAL		31 909 943	32 378 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 088 000	7 921 000
Summa långfristiga skulder		5 088 000	7 921 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 833 000	83 000
Leverantörsskulder		48 406	136 927
Övriga kortfristiga skulder		0	-356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	109 329	112 822
Summa kortfristiga skulder		2 990 735	332 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 988 678	40 632 209

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-325 329	-415 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462 264	462 264
	136 935	46 728
Erhållen ränta	194	4 618
Erlagd ränta	-144 536	-99 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 407	-47 691
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 566	-9 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 859	54 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 832	-2 470
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-83 000	-83 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 000	-83 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-182 832	-85 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	314 520	399 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	131 687	314 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morkullan i Varberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det finns uppskjuten skatt i föreningen, men eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	648 480	648 480
Hysesintäkter, p-platser	25 750	24 250
Vatten	11 867	10 959
El	73 781	59 515
Övriga intäkter	2 471	5 202
Summa	762 349	748 406

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Summa	-0	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1 656
Städning	84 081	44 798
Besiktning och service	74 537	82 976
Trädgårdsarbete	44 681	155 164
Övrigt	1 938	13 144
Snöskottning	40 862	18 579
Summa	246 098	316 317

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	5 617	6 612
Ventilation	16 790	8 981
Gård/markytor	-15 619	0
Summa	6 788	15 593

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	112 666	107 337
Uppvärmning	68 168	69 152
Vatten	69 232	58 975
Sophämtning	35 756	32 282
Summa	285 822	267 746

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 873	19 853
Bredband	15 055	10 103
Summa	35 928	29 956

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	1 470
Övriga förvaltningskostnader	17 502	16 797
Juridiska kostnader	2 704	2 375
Revisionsarvoden	16 000	15 500
Ekonomisk förvaltning	35 572	35 124
Konsultkostnader	0	800
Summa	71 778	72 066

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-16 000	0
Sociala avgifter	-5 000	0
Summa	-21 000	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143 737	99 772
Övriga räntekostnader	0	64
Summa	143 737	99 836

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 663 000	41 663 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 663 000	41 663 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 386 792	-924 528
Årets avskrivning	-462 264	-462 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 849 056	-1 386 792
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 813 944	40 276 208
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 213 000</i>	<i>10 213 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark	3 535 000	3 731 000
Summa	22 735 000	20 931 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 243	1 229
Nabo Klientmedelskonto	131 507	211 802
Borgo	180	102 718
Summa	132 930	315 749

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 233	14 062
Försäkringspremier	17 875	17 297
Förvaltning	9 186	8 893
Summa	46 294	40 252

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,83 %	2 483 250	2 566 250
Stadshypotek	2026-12-30	1,22 %	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	2029-12-30	1,46 %	2 687 750	2 687 750
Summa			7 921 000	8 004 000
Varav kortfristig del			2 833 000	83 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 506 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 502	0
El	10 580	9 855
Uppvärmning	10 007	9 684
Utgiftsräntor	0	799
Löner	0	16 000
Bredband	696	694
Sociala avgifter	0	5 000
Förutbetalda avgifter/hyror	64 544	55 790
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	109 329	112 822

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 253 000	8 253 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varberg

Anita Barbro Ivarsson
Styrelseledamot

Monica Bootin
Styrelseledamot

Rebecka Petersson
Ordförande

Reine Gunnar Antonér
Styrelseledamot

Wilma Samuelsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Emilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 16:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

ByV8BMg5We

ENVELOPE ID:

SJ7IrfeqZg-ByV8BMg5We

DOCUMENT NAME:

Brf Morkullan i Varberg, 769638-1008 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f0163075ee6b0a49740572bcfd7e58e16f61f9361628f2c34074d11d5a031b37a11477fd32141f4c5eeceaed99218f45e6361cd8dfba87fcdef9c77b36470841

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rebecka Sofie Petersson rebecka.95@live.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:38 12.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.152
2. Anita Barbro Ivarsson anita.ivarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:44 12.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.125.25
3. MONICA BOOTIN monica.bootin@varberge nergi.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 14:55 12.03.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.73.101.43
4. ANNA WILMA SAMUELSSON wilma.hedvagen103@teli a.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 14:56 12.03.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.105
5. REINE GUNNAR ANTONÉ R reine_antoner@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:14 12.03.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.106
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevi sion.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:30 17.03.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan i Varberg, org.nr. 769638-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morkullan i Varberg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morkullan i Varberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 16:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

rJB8Hfl5-e

ENVELOPE ID:

rkgQlrfqlbl-rJB8Hfl5-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Morkullan.pdf

2 pages

SHA-512:

8090e859b0aca17a8ba9086c4b594955c277dd699e420
57f39aacda2aa6655356e309b9e8c59ff6d249f5b86923c
a2ac5e141d7c646eec8028528dfd02b9b1b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	17.03.2026 16:30	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	17.03.2026 16:27	Low	IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed