

Årsredovisning

Brf Moroten 5

716417-9413

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflöde	11
Noter	12-18

Styrelsen för Brf Moroten 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, budgetera kommande årets verksamhet, fastställa årsavgifter och vid behov ta upp lån.

Föreningens ändamål

Föreningen ska i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och gemensamhetslokaler åt medlemmarna. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Ytor som föreningen kan avvara, ska hyras ut.

Fakta om föreningen

Föreningen. Registrerades 1982-12-06 och förvaltar fastigheten Moroten 5. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (>60% av verksamheten hänförlig till bostadsrättsinnehavarnas andelar i lägenheterna). Föreningen har inga anställda.

Fastigheten. Föreningen äger marken samt byggnaden inom fastigheten Moroten 5 med lägenhetsadresserna Malmgårdsvägen 4, Malmgårdsvägen 6, Ringvägen 163 och Renstiernas Gata 49 - 55.

Lägenheter. Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt. Medlemmarnas månadsavgifter täcker, förutom det som ingår i normal boendekostnad, även värme, hushållsel, bredband.

Lokaler. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler. Lokalhyresgästerna är Beckmans Begravningsbyrå, Art4m Design & Promotion AB och Fotograf & studio Joel Rhodin. Föreningen upplåter därutöver plats för telekommunikation (mast och teknikrum) till Net4Mobility HB.

Försäkringar. Fastigheten var försäkrad (fullvärde) genom Länsförsäkringar. Föreningen har styrelseansvarsförsäkring genom samma bolag. Fastighetsförsäkring är tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor s.k. allframtidförsäkring.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m. årsstämman
Mats Schedin	Ordf	2026
Åsa Dannelid		2026
Peder Gunnarson		2026
Lotta Wallin		2026
Caroline Niring		2027
Marie-Louise Englund		2027
Ulf Dahlquist		2027
Styrelsesuppleanter		Valda t.o.m. årsstämman
Johan Widlund		2026
Roger Kratz		2026
Johan Ekström		2026
Ordinarie revisorer		Valda t.o.m. årsstämman
Caroline Ståhlberg	Islinge Revision AB	2026
Eva Mårtensson	Medlem	2026
Revisorssuppleanter		Valda t.o.m. årsstämman
Barbro Lillkaas	Actus Revision AB	2026
Christian Riemslag	Medlem	2026

Förvaltningsplan 2026 - 2076

Har länge fastställts varje år för 50 år framåt. Nu för **2026 - 2076**. Planen är en bedömning av när åtgärder kan behövas och bör bevakas. **Beslut om genomförande fattas först när det är dags.**

Huset. 2026 och 2027 planerar vi att underlätta för rörelsehindrade genom att förenkla vägen ut via gården med automatiska dörröppnare, en sänkt eluppvärmd gårdspassage, ramper och hiss i nya gårdshuset ner till källaren. Fönstren och trädörrarna mot gatan och gården renoveras vart 15:e år. Nästa gång 2030. Om det är lönsamt, byter vi samtidigt innerglaset i flera fönster till energiglas. Kring 2038 inspekterar vi nedre fasaden mot Ringvägen och målar om ifall det är klotterskador. 2073 (efter 50 år) kan det bli dags att renovera hela fasaden igen. Grund, murar och bjälklag beräknas hålla länge, förutsatt att skador lagas snabbt. 2075 inspekterar vi nog plåttaket och renoverar om det behövs.

Driften. 2027 är det dags för nästa ventilationskontroll (OVK vart 6:e år). Före 2030 ska 11 lägenheter ha renoverat sitt avlopp. Många planerar göra det 2026. Efter 2030 ska vi nog utreda utjämning av dygnets el-belastning. Kan ske med AI-system, batteri mm. 2035 är det dags att byta alla brandvarnare. Vi kanske även utreder vår trygghet, och byter om möjligt portkoderna till biometrisk ansiktsgenkänning.

Gemensamma ytor och hyreslokaler. Nya gårdshuset byggs 2026. Hösten 2026 och 2027 planeras renovering av de tre barnvagnsrummen, ett cykelskydd byggs på gården, vi byter ut de gamla lanterninerna, kanske till "glasgolv" och 163:ans cykelrum renoveras med uthyrda platser. 4:ans cykelrum byggs kanske om till lokal för uthyrning. Kanske sänker vi den övre gårdsytan till nästan samma nivå som den nedregården. 2027 tilläggs-isolerar vi nog taket under gården. 2029 utreder vi kanske möjligheterna till bättre utnyttjande av gården.

Administration. Informationen om husets historia och om våra beslut i styrelsen efter varje möte, har ökat både gamlas och ungas intresse för husets förvaltning. Att i framtiden köpa hela förvaltningen, skulle riskera att boendes behov inte beaktas och kostnadskontrollen förloras. Strategin är därför att vi ska fortsätta att utnyttja den kompetens som faktiskt finns i huset och den tid många äldre har. 2030 har förhoppningsvis flera nya "trotjänare" valts in i styrelsen. Vi fortsätter dock att köpa ekonomisk förvaltning och teknisk projektering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden. Fasadsprickor utmed Ringvägen lagades. Trapphusets renovering avslutades och blev 250 tkr billigare än kalkylerat. Vi fick två gatunummer registrerade på Renstiernas gata. En stolhiss installerades i 6:an. Hissarna trasslade flera gånger, men fixades till slut. "Elstängslet" mot råttor in i vårt avloppssystem byttes. Vi sanerade minst femton klottringar.

Driften. Avloppssystemet spolades (vart 5:e år). Styrningen av trapphusbelysningen byttes. Kabelteven stängdes ner vid halvårsskiftet. Dagvattensystemet (regn) under gården renoverades. Återvinning av ventilationsvärmern utreddes, men var olönsam. Vi bytte leverantör av elenergi till Skellefteå Kraft.

Gemensamma ytor. Ny hyresgäst i källaren vid 6:an, blev Art4M, och de uppskattar lokalen. Tvättstugans ena tvättmaskin byttes. Flera incidenter skedde i festlokalen och motionsrummet, men klarades upp. Bygglov för nytt gårdshus beviljades, våra krav på huset specificerades och vi anlätade vår arkitekt och en byggkonstruktör för att ta fram upphandlingsunderlag. Efter en enkät om användningen av motionsrummet, tog en arbetsgrupp fram ett inredningsförslag, upphandlade och renoverade motionsrummet. Blev 50 tkr billigare än kalkylerat. Hyresavtalet med Beckmans är från 2007, och vi ska säga upp avtalet för villkorsändring (i april 2026, med verkan från februari 2027). En jurist anlätades för detta. Festlokalen bokades 72 ggr av 24 medlemmar och utnyttjades dagtid för möten och distansarbete. 20 medlemmar utnyttjade snickarboden. Efter invigningen utnyttjades motionsrummet dagligen.

Administration och styrelsearbete. Ny auktoriserad revisor föreslogs och valdes av stämman. En andrahandsuthyrning beviljades. En ny familj tillträdde sin lägenhet, ytterligare tre lägenheter överläts, men tillträds 2026. Antal medlemmar vid årets början var 88 st, och även 88 st vid årets slut. Prisnivån per m2 fortsatte att stiga. Avgiften för 2026 lämnades oförändrad, trots att amorteringstakten höjdes från 200 till 300 tkr/år (lånen noll efter ca 40 år). En nytolkning av momsreglerna gjorde att vi fick tillbaka 850 tkr i slutet av året. Nästan var 5:e lägenhet var representerad i styrelsen, som sammanträdde 10 gånger (med hög närvaro) och behandlade 118

ärenden (utan arvoden). Styrelsemedlemmar skötte registrering av bostadsrätter, pantsättningar, andrahandsuthyrningar, hemsidan och nycklar. Många i föreningen hjälpte till med underhållet och ingrep vid incidenter. Viss fastighetsskötsel ombesörjdes av Åkerlunds Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 976	3 871	3 746	3 428
Resultat efter finansiella poster	1 189	-858	487	-100
Soliditet (%)	61,6	58,9	64,4	72,4
Årsavgift per kvadratmeter (kr/kvm) Upplåten med bostadsrätt	685,0	665,0	615,0	565,0
Andel årsavgifter (%) av totala rörelseintäkter*	57,4	70,5	62,6	67,0
Andel hyresintäkter (%) av totala rörelseintäkter*	22,7	28,1	26,5	29,3
Skuldsättning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 200,0	2 242,0	1 806,0	1 183,0
Skuldsättning per kvadratmeter (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	2 551,0	2 599,0	2 093,0	1 372,0
Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	430,0	3,0	333,0	196,0
Räntekänslighet (%)	3,7	3,9	3,4	2,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280,0	268,0	256,0	289,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Den totala rörelseintäkten 2025 avviker från andra år då 846 079 kr i ingående moms utbetalats retroaktivt för 2020-2024 från skatteverket.

I föreningen är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Deklarerad bostadsyta (BOA) är 4156 kvm. Deklarerad lokalyta (LOA) är 662 kvm.

Medlemmarnas andelstal, som bestämmer avgiften, är fastställda efter ytan med viss justering för lägenhetens läge i huset.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 448 293	8 687 553	408 000	3 383 850	-858 490	17 069 206
Avsättn yttre fond			43 000	-43 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-858 490	858 490	0
Årets resultat					1 189 419	1 189 419
Belopp vid årets utgång	5 448 293	8 687 553	451 000	2 482 360	1 189 419	18 258 625

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 482 360
årets vinst	1 189 419
	3 671 779

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	274 300
i ny räkning överföres	3 397 479
	3 671 779

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 976 326	3 870 951
Övriga intäkter	3	979 930	50 266
		4 956 256	3 921 217
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 112 806	-2 991 514
Övriga kostnader	5	-458 683	-521 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 575	-872 251
		-3 473 064	-4 385 303
Rörelseresultat		1 483 192	-464 086
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 496	22 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 269	-417 068
		-293 773	-394 405
Resultat efter finansiella poster		1 189 419	-858 490
Resultat före skatt		1 189 419	-858 490
Årets resultat		1 189 419	-858 490

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 049 099	26 906 129
Inventarier, verktyg och installationer	7	216 297	114 241
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	283 667	219 914
		26 549 063	27 240 284
Summa anläggningstillgångar		26 549 063	27 240 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		641	641
Aktuella skattefordringar		4 227	0
Övriga fordringar	9	581 464	3 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 103	120 269
		701 435	123 911
<i>Kassa och bank</i>		2 391 336	1 630 431
Summa omsättningstillgångar		3 092 771	1 754 342
SUMMA TILLGÅNGAR		29 641 834	28 994 626

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 448 293	5 448 293
Uppåtelseavgifter		8 687 553	8 687 553
Fond för yttre underhåll		451 000	408 000
		14 586 846	14 543 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 482 360	3 383 850
Årets resultat		1 189 419	-858 490
		3 671 779	2 525 360
Summa eget kapital		18 258 625	17 069 206
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 600 000	10 800 000
Leverantörsskulder		161 697	451 868
Aktuella skatteskulder		0	27 531
Övriga skulder	12	42 973	51 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	578 539	594 983
Summa kortfristiga skulder		11 383 209	11 925 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 641 834	28 994 626

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	1 483 192	-464 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	901 575	872 251
Erhållen ränta	17 496	22 663
Erlagd ränta	-317 699	-428 579

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 084 564 2 249

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	97 272
Förändring av kortfristiga fordringar	-573 297	12 047
Förändring av leverantörsskulder	-290 172	262 231
Förändring av kortfristiga skulder	-49 835	-353 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 171 260	19 825

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-210 355	-832 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 355	-832 106

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	2 300 000
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	2 100 000

Årets kassaflöde

760 905 1 287 719

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 630 431	342 712
Likvida medel vid årets slut	2 391 336	1 630 431

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Materiella tillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad, stomme	1%
Ursprunglig komponent fönster och värme	2%
Stambyte, relining, hissar	2,5%
Tak	4%
Festlokal	5%
Renovering fönster och portar	10%
Säkerhetsdörrar	5%
Fasad	3,33%

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 846 549	2 763 639
Hysesintäkter lokaler ej moms	45 400	45 400
Hysesintäkter lokaler moms	1 080 264	1 057 694
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter	2 616	4 154
Avgift andrahandsuthyrning	1 470	0
Öres- och kronutjämning	27	64
	3 976 326	3 870 951

Not 3 Övriga Intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Återbäring brandkontoret	22 428	21 913
Övriga ersättningar och intäkter *	903 542	9 596
Försäkringsersättningar	53 960	18 757
	979 930	50 266

* I beloppet ingår 846 079 kr i utbetalning av retroaktiv ingående moms 2020-2024.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
El	487 290	525 053
Värme	679 508	623 304
Vatten	182 387	144 454
Städning	79 077	87 925
Sophämtning	69 688	48 041
Hisservice	40 784	76 641
Bredband	49 205	69 596
Fastighetsförsäkring	86 578	70 815
Fastighetsskötsel	50 746	51 655
Reparation underhåll fastighet	355 342	1 225 656
Trädgårdsskötsel	6 259	9 564
KabelTV-avgift	420	35 833
övriga fastighetskostnader	25 522	22 977
	2 112 806	2 991 514

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsskatt	180 386	192 507
Kameral Förvaltning	87 097	87 540
Kostnader styrelsen	15 664	25 630
Revisionsarvoden	23 275	20 327
Övriga Förvaltningskostnader	16 170	14 179
Konsultarvoden	97 716	104 565
Förbrukningsinventarier	8 231	13 915
Bankkostnader	4 690	4 937
Övriga externa kostnader	25 454	11 338
Förluster på kundfordringar	0	46 600
	458 683	521 538

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 435 081	44 480 110
Inköp		737 145
Försäljningar/utrangeringar		-782 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 435 081	44 435 081
Ingående avskrivningar	-17 528 952	-17 454 100
Försäljningar/utrangeringar		782 174
Årets avskrivningar	-857 030	-857 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 385 982	-17 528 952
Utgående redovisat värde	26 049 099	26 906 129
Taxeringsvärden byggnader	74 200 000	67 200 000
Taxeringsvärden mark	121 529 000	131 529 000
	195 729 000	198 729 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 136	106 676
Inköp	146 601	49 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 737	156 136
Ingående avskrivningar	-41 895	-26 670
Årets avskrivningar	-44 545	-15 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 440	-41 895
Utgående redovisat värde	216 297	114 241

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 914	174 413
Inköp	63 753	1 733 563
Omklassificeringar		-1 688 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 667	219 914
Utgående redovisat värde	283 667	219 914

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	580 950	2 487
Övriga kortfristiga fordringar	514	514
	581 464	3 001

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	11 813	12 425
Förvaltning	21 822	22 230
BeWe Energiteknik	0	2 769
Fastighetsförsäkring	81 468	79 172
Hemsida	0	3 441
Kabel-TV	0	232
	115 103	120 269

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,516	2026-02-28	4 100 000	4 300 000
Swedbank	2,552	2026-01-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2,445	2026-03-28	1 400 000	1 400 000
Swedbank	2,516	2026-02-28	1 400 000	1 400 000
Swedbank	2,552	2026-01-28	400 000	400 000
Swedbank	2,445	2026-03-28	500 000	500 000
Swedbank	2,445	2026-03-28	1 800 000	1 800 000
			10 600 000	10 800 000
Beräknad amortering			300 000	200 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	30 800	30 800
Momsskuld	12 173	20 238
	42 973	51 038

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	19 792	26 222
Förutbetalda hyror och avgifter	387 766	399 387
El	48 821	66 103
Värme	92 343	74 589
Städning	6 817	6 682
Revisionsarvode	23 000	22 000
	578 539	594 983

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000
	12 100 000	12 100 000

Not 15 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Årsredovisningen beslutades 2026-02-04

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Schedin
Ordförande

Åsa Dannelind

Caroline Niring

Marie-Louise Englund

Peder Gunnarsson

Charlotta Wallin

Ulf Dalquist

Våra revisionsberättelser har lämnats de dagar som framgår av våra elektroniska underskrifter

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad Revisor

Eva Mårtensson
Föreningsrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569255583

Dokument

240 ÅR 2025

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2026-02-06 09:21:16 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-02-09 16:54:56 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Mats Schedin (MS)

mats@schedin.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Erik Schedin"

Signerade 2026-02-06 09:22:34 CET (+0100)

Åsa Dannelid (ÅD)

asadannelind@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
DENNELIND"

Signerade 2026-02-06 09:33:16 CET (+0100)

Caroline Niring (CN)

[REDACTED]
caroline.niring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE MARGARETA NIRING"

Signerade 2026-02-06 09:39:43 CET (+0100)

Marie-Louise Englund (ME)

marie.louise.englund20@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Loise Englund"

Signerade 2026-02-06 10:34:53 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569255583

Peder Gunnarsson (PG)
peder@punktb.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PEDER GUNNARSON LENNHART"
Signerade 2026-02-06 14:09:56 CET (+0100)

Charlotta Wallin (CW)
lotta.wallin@dramaten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA WALLIN"
Signerade 2026-02-06 14:33:03 CET (+0100)

Ulf Dalquist (UD)
ulf@dalquist.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
DALQUIST"
Signerade 2026-02-08 08:01:18 CET (+0100)

Caroline Ståhlberg (CS)
caroline@islingerevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Caroline Ståhlberg"
Signerade 2026-02-09 11:21:40 CET (+0100)

Eva Mårtensson (EM)
eva.martensson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MÅRTENSSON"
Signerade 2026-02-09 16:54:56 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569255583

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Moroten5

Org nr 716417-9413

Auktoriserade revisorn Caroline Ståhlberg har avgivit särskild revisionsberättelse över den utförda granskningen för räkenskapsåret 2025. I denna tillstyrks att föreningsstämman fastställer resultat-och balansräkning, behandlar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag har tagit del av styrelseprotokoll, budget, bokslut samt årsredovisning och instämmer med den tillstyrkan som den auktoriserade revisorn har gjort.

Stockholm den 9 februari

Eva Mårtenson

Föreningsrevisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569502835

Dokument

Revisionsberättelse Eva Mårtensson

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-02-09 15:41:47 CET (+0100) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-02-09 16:47:27 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Eva Mårtensson (EM)

eva.martensson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MÅRTENSSON"

Signerade 2026-02-09 16:47:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Moroten 5

Org.nr 716417-9413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Moroten 5 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-02-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Moroten 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Lidingö den 9 februari 2026

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.02.2026 11:01

SENT BY OWNER:

Caroline Ståhlberg · 09.02.2026 10:59

DOCUMENT ID:

SyWAWxEvvWe

ENVELOPE ID:

HJCbg4DP-e-SyWAWxEvvWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Moroten 5 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

ec4f89ba1a457067362a0d601e263ebf944575fc5f72eb8
d4ce24c36b4e3aa208a8b35896f78a9b6eea36a54f8163
444780d754548dd49c4d6e6a3bf5a5c6cf2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.s e	Signed Authenticated	09.02.2026 11:01 09.02.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/23) IP: 91.190.139.194

* 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



PAES
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