



Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten 1-3

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOROTEN 1	1977	Solna
MOROTEN 2	1977	Solna
MOROTEN 3	1977	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 190 bostadsrätter om totalt 14 732 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 732 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Vinterhav	Ordförande
Carina Holmström	Styrelseledamot
David Ebenhardt	Styrelseledamot
Elisabet Raunio	Styrelseledamot - avgått
Johan Bergsten	Vice ordförande
Siyavash Qahremani Dehbokri	Styrelseledamot
Kristina Hinzer	Suppleant
Jan Engström	Suppleant - avgått

Valberedning

Anne Wallin - Sammankallande
Therese Lind
Ulrika Degen Almqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Agneta Eklund	Internrevisor
Håkan Glemme	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Byte av extern revisor från KPMG till Azets pga att KPMG avvecklat sin revisionsverksamhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014-2016** ● Byte av tvättmaskiner - Löpande utbyte av gamla tvättmaskiner
- 2015** ● Stamspolning
- 2016** ● Renovering av balkonger
OVK-besiktning
- 2017-2019** ● Stambyte
- 2019** ● Renovera / måla om korridorer och trapphus
Belysningsarbeten i korridor och trapphus
- 2020** ● Tilläggsisolering av vind
Byte av styrenhet till samtliga värmebatterier i entrétak
Byte av gamla och uttjanta tvättstugemaskiner
Rensning av ventilationskanaler
Slipning/polering av korridor- och trapphusgolv
- 2022** ● Byte UC
Byte av stamventiler VS
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte av armaturer i tvättstugor - Ersatt befintliga armaturer med LED.
- 2023** ● Målning av Ventilationsrum på taket
Byte av armaturer vid entreér
Inventering av status på alla fönster
- 2024** ● Byte av tryckstegringspump
Bytt bärlinor hiss Jungfrudansen 40
- 2025** ● Radonmätning och åtgärder
Bättrings målning i korridorer och trapphus
Filter på inkommande vatten i undercentralen
Takbesiktning
Nya nöd telefoner (4G) i samtliga hissar
Installation av nya elmätare i alla lägenheter för kvartals avläsning

Planerade underhåll

- 2026-2034** ● Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Banklån	Svenska Handelsbanken AB
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Bredband	Ownit
Driftavtal inpasseringssystem	Bergs lås
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavräkning	Techem Sverige AB
Eldistribution	Vattenfall
Elleverans	Eskilstuna Energi & Miljö
Entreprenadadvokat	Andersson Rolf Adv F:a AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	NorrEnergi
Grovsopor	Prezero Recycling AB
Hissunderhåll och hissjour	Trygga Hiss AB
Hushållsvatten/avlopp	Solna vatten
Kabel-TV	Tele2
Matafall	Solna Stad
Pappers- och kartongavfall, glas	Stena Recycling
Revision (extern revisor)	Azets Revision & Rådgivning AB
Sopsug	Solna Stad
Städning av trapphus och korridorer	Städdiamanten AB
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB
Webhotel	Miss Hosting

Övrig verksamhetsinformation

En ordinarie ledamot och en suppleant avgick från styrelsen under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har uppnått sekretessbelagda förlikningar med både Tepac Entreprenad AB och Dayspring AB (fd Rotpartner i Stockholm AB) som alla parter är nöjda med. Tepac Entreprenad AB har även under processens gång åtgärdat brandtätningar mot krypvind och bytt ut samtliga inspektionsluckor till större och brandklassificerade i alla trapphusschakt. Vi kan nu lämna dessa processer och i stället blicka framåt.

Vi beslutade under året att binda en andel, summa 10 229 600 kr på tre år för att minska risken för höjda räntekostnader.

Vi har några större poster som har påverkat jämförelse mellan utfall och budget under 2025.

Under året har vi förändrat eldebitering från preliminär förskottsdebitering till faktisk elförbrukning (kWh) kvartalsvis och priset baseras på det faktiska priset från våra leverantörer. Budgeten var gjord enligt tidigare debitering.

I slutet av året betalade vi anslutningsavgiften för nya sopsugssystemet, summa 1 109 250 kr till Solna stad. Den avgiften var inte budgeterad.

Förändringar i avtal

Vi har bytt extern revisor från KPMG till Azets pga att KPMG har avvecklat sin revisionsverksamhet.

Nytt bredbandsavtal är tecknat med Ownit. Avtalet innefattar bredband med 1000 Mbit/s och gäller för alla lägenheter i hela föreningen. Bredbandsuppkopplingen ingår i avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 242 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 247 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 383 295	9 733 627	10 438 269	8 810 282
Resultat efter fin. poster	1 359 857	-1 032 909	1 036 907	-493 814
Soliditet (%)	66	66	66	61
Yttre fond	7 638 228	6 966 228	6 556 346	6 032 171
Taxeringsvärde	336 000 000	346 000 000	346 000 000	346 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	650	689	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,9	94,7	93,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 156	2 214	2 246	2 737
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 156	2 214	2 246	2 681
Sparande / kvm totalyta, kr	11	65	224	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	50	19	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	119	115	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	13	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	190	146	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,35	3,86	-
Räntekänslighet (%)	3,47	3,40	3,26	-

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 (totalt 55 733 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 072 144	-	-	21 072 144
Upplåtelseavgifter	40 906 815	-	-	40 906 815
Fond, yttre underhåll	6 966 228	-	672 000	7 638 228
Balanserat resultat	-777 075	-1 032 909	-672 000	-2 481 983
Årets resultat	-1 032 909	1 032 909	1 359 857	1 359 857
Eget kapital	67 135 204	0	1 359 857	68 495 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 809 983
Årets resultat	1 359 857
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 000
Totalt	-1 122 127

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	270 475
Balanseras i ny räkning	-851 652

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	9 383 297	9 733 627
Övriga rörelseintäkter	3	4 948 390	369 960
Summa rörelseintäkter		14 331 687	10 103 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 071 268	-5 428 385
Övriga externa kostnader	9	-2 427 593	-1 957 787
Personalkostnader	10	-538 953	-523 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 003 328	-1 992 508
Summa rörelsekostnader		-12 041 141	-9 902 298
RÖRELSERESULTAT		2 290 546	201 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	-34 260	192 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-896 429	-1 426 326
Summa finansiella poster		-930 689	-1 234 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 359 857	-1 032 909
ÅRETS RESULTAT		1 359 857	-1 032 909

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	91 871 716	93 795 724
Markanläggningar	14	40 303	51 811
Maskiner och inventarier	15	639 604	278 885
Summa materiella anläggningstillgångar		92 551 624	94 126 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 554 824	94 129 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 582	58 977
Övriga fordringar	17	2 930 568	4 724 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	170 091	197 043
Summa kortfristiga fordringar		3 133 241	4 981 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 776 776	2 846 685
Summa kassa och bank		7 776 776	2 846 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 910 017	7 827 687
SUMMA TILLGÅNGAR		103 464 840	101 957 307

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 978 959	61 978 959
Fond för yttre underhåll		7 638 228	6 966 228
Summa bundet eget kapital		69 617 187	68 945 187
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 481 983	-777 075
Årets resultat		1 359 857	-1 032 909
Summa ansamlad förlust		-1 122 127	-1 809 983
SUMMA EGET KAPITAL		68 495 060	67 135 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	10 027 800	0
Summa långfristiga skulder		10 027 800	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	21 729 700	32 567 500
Leverantörsskulder		1 569 232	556 875
Skatteskulder		23 135	29 545
Övriga kortfristiga skulder		1 507	22 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 618 406	1 645 251
Summa kortfristiga skulder		24 941 980	34 822 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 464 840	101 957 307

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 290 546	201 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 003 328	1 992 508
	4 293 874	2 193 796
Erhållen ränta	26 167	109 638
Erlagd ränta	-922 789	-1 474 290
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 397 251	829 144
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	284 636	-273 606
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	984 037	-117 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 665 924	437 992
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-428 531	-228 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428 531	-228 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-810 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-810 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 427 393	-250 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 251 725	7 502 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 679 118	7 251 725

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Moroten 1-3 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Styr & övervakning	2,00 %
Fasader	1,85 %
Dörrar & portar	7,14 %
Hissar	4,00 %
Stomme och grund	0,88 %
Stamledningar VA	2,00 %
Övriga byggnadskomponenter	6,67 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	5,00 - 10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	9 098 688	9 098 688
Hysesintäkter lokaler	0	9 000
Hysesintäkter förråd	83 876	76 100
Elintäkter avräkning, moms	0	-313 935
El, moms	55 733	772 358
Pantsättningsavgift	38 786	20 424
Överlåtelseavgift	45 224	25 910
Administrativ avgift	6 174	2 842
Andrahandsuthyrning	53 416	18 407
Vidarefakturerade kostnader	1 313	23 804
Öres- och kronutjämning	87	29
Summa	9 383 297	9 733 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	4 935 890	34 200
Försäkringsersättning	12 500	335 760
Summa	4 948 390	369 960

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	390 588	384 432
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 732	49 900
Fastighetsskötsel gård enl avtal	86 118	112 576
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 910	10 691
Larm och bevakning	13 705	0
Städning enligt avtal	216 999	221 367
Städning utöver avtal	0	22 125
Besiktningar	15 457	55 431
Hissbesiktning	22 198	26 739
Myndighetstillsyn	94 366	28 944
Gårdkostnader	9 985	1 145
Gemensamma utrymmen	447	0
Sophantering	1 109 250	0
Snöröjning/sandning	36 538	34 216
Serviceavtal	49 941	83 392
Serviceavtal, hissar	30 223	0
Förbrukningsmaterial	2 603	19 359
Summa	2 131 060	1 050 316

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	21 373
Tvättstuga	22 665	33 725
Trapphus/port/entr	0	15 726
Dörrar och lås/porttele	17 957	500
VVS	158 244	185 826
Ventilation	24 994	0
Elinstallationer	10 232	0
Hissar	39 906	89 992
Tak	12 825	0
Fönster	1 838	0
Vattenskada	10 862	22 250
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 000
Summa	299 522	371 392

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-103 125	0
Installationer	36 850	0
Entr/trapphus	131 000	0
Gemensamma utrymmen	198 750	0
Elinstallationer	7 000	0
Summa	270 475	0

Underhåll av byggnad avser makulerad faktura från Tepac Entreprenad AB från år 2023.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	943 297	732 264
Uppvärmning	1 741 293	1 745 990
Vatten	367 564	320 418
Sophämtning/renhållning	583 379	509 011
Grovsopor	60 588	67 000
Summa	3 696 121	3 374 683

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	201 093	188 318
Självrisk	0	23 360
Kabel-TV	112 376	110 616
Bredband	33 060	0
Fastighetsskatt	327 560	309 700
Summa	674 089	631 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	10 049	18 634
Juridiska åtgärder	1 461 122	1 065 012
Inkassokostnader	6 810	9 045
Övriga förluster	61 269	0
Revisionsarvoden extern revisor	46 250	46 250
Revisionsarvoden internrevisor	14 544	20 431
Styrelseomkostnader	6 103	1 964
Fritids och trivselkostnader	3 378	3 747
Föreningskostnader	31 575	45 701
Förvaltningsarvode enl avtal	180 169	130 390
Överlåtelsekostnad	34 986	26 078
Pantsättningskostnad	50 274	18 920
Korttidsinventarier	0	1 700
Administration	27 789	16 807
Konsultkostnader	473 630	512 867
Bostadsrätterna Sverige	10 410	10 410
Föreningsavgifter	9 236	9 084
Övriga externa kostnader	0	20 747
Summa	2 427 593	1 957 787

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	290 875	264 978
Övriga arvoden	146 737	159 813
Arbetsgivaravgifter	101 341	98 828
Summa	538 953	523 619

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter bank	48 027	190 483
Återföring dubbelt bokförd ränta 2024	-82 490	0
Ränteintäkter skattekonto	203	1 646
Summa	-34 260	192 129

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	896 429	1 426 326
Summa	896 429	1 426 326

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 233 311	132 233 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 233 311	132 233 311
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 437 587	-36 513 579
Årets avskrivning	-1 924 008	-1 924 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 361 595	-38 437 587
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 871 716	93 795 724
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 699 200</i>	<i>11 699 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	163 000 000
Summa	336 000 000	346 000 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	909 606	909 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	909 606	909 606
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-857 794	-846 286
Årets avskrivning	-11 508	-11 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-869 302	-857 794
Utgående restvärde enligt plan	40 303	51 811

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 380 104	1 151 479
Årets inköp	428 531	228 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 808 635	1 380 104
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 101 220	-1 044 228
Årets avskrivning	-67 812	-56 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 169 031	-1 101 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	639 604	278 885

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 200	3 200
Summa	3 200	3 200

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 541	37 188
Momsavräkning	1 685	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	61 269
Övriga kortfristiga fordringar	0	221 485
Transaktionskonto	2 254 969	3 334 740
Borgo räntekonto	647 373	1 070 300
Summa	2 930 568	4 724 982

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 122	21 165
Förutbet försäkr premier	67 895	65 293
Förutbet kabel-TV	28 342	28 094
Förutbet bredband	16 530	0
Upplupna intäkter	138	0
Upplupna ränteintäkter	22 064	82 491
Summa	170 091	197 043

NOT 19, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-06-30	2,75 %	5 147 100	5 280 300
Handelsbanken	2028-06-30	2,75 %	5 147 100	5 280 300
Handelsbanken	2026-04-27	2,38 %	4 003 300	4 106 900
Handelsbanken	2026-03-18	2,65 %	4 728 800	4 852 000
Handelsbanken	2026-03-18	2,65 %	6 365 600	6 524 000
Handelsbanken	2026-03-18	2,65 %	6 365 600	6 524 000
Summa			31 757 500	32 567 500
Varav kortfristig del			21 729 700	32 567 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 707 500 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 638	67 568
Uppl kostn el	93 691	95 527
Uppl kostnad Värme	220 345	224 432
Uppl kostnad Extern revisor	36 000	36 000
Uppl kostn räntor	83 755	110 115
Uppl kostnad Sophämtning	57 382	25 934
Uppl kostnad arvoden	197 225	192 194
Beräknade uppl. sociala avgifter	61 900	60 387
Förutbet hyror/avgifter	848 470	833 094
Summa	1 618 406	1 645 251

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har varit oförändrad sedan 2023. För att ta höjd för inflation och ränteläget beslutade styrelsen att höja avgiften med 10% från och med 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Solna

Carina Holmström
Styrelseledamot

David Ebenhardt
Styrelseledamot

Johan Bergsten
Vice ordförande

Magnus Vinterhav
Ordförande

Siyavash Qahremani Dehbokri
Styrelseledamot

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

Agneta Eklund
Internrevisor

Azets Revision & Rådgivning AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:05

DOCUMENT ID:

Bk781tx0Wg

ENVELOPE ID:

BylMI1Kx0bg-Bk781tx0Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Moroten 1-3, 716416-4506 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

57feb652d2c2a69a46ad8e144a8ed15fe6688db4fdab4d9f5e6538d2b7a0bf24ad5b9f2149c67866cdf8803b6e3647ba335646aede5a8040884da0cea332c694

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. CARINA MARIANNE HOL MSTRÖM carina.m.holmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:21 30.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.21.49
2. JOHAN OLOV BERGSTEN johan.bergsten@brfmoroten.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:54 30.04.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.7
3. LEIF MAGNUS VINTERHAV magnus.vinterhav@brfmoroten.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 12:09 01.05.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.140.194
4. David Carl Ebenhardt david.ebenhardt@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 12:22 02.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Siyavash Qahremani Dehbokri siyavash.qahremani.dehbokri@brfmoroten.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:09 04.05.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.21.117
6. AGNETA ELISABET EKLU ND agneta.e.eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:08 04.05.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.21.198
7. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@azets.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:23 06.05.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.13

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

Attachments

No attachments related to this document

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 Moroten 1-3

Org.nr 716416-4506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3s 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Agneta Eklund
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:05

DOCUMENT ID:

BJ7UyYgC-x

ENVELOPE ID:

BkfU1tgR-l-BJ7UyYgC-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Moroten 1-3 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

3a177c98896b3e445b6b60019eac20b099d9cf47c7fba4f3337f6faf4c32c63622554f3359535e34e8d34fc5add357ffa6df6596e30e4461ab1ba58b36086338

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA ELISABET EKLUND ND agneta.e eklund@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2026 09:07 04.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.21.198
2. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@azets.com	Signed Authenticated	06.05.2026 08:22 06.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 107.20.23.237

* 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