

Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Estate

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 3 606 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 606 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikaela Margareta Öberg	Ordförande
My Ella Louise Myhr	Suppleant
Hanlin Gongzhang	Styrelseledamot
Mubdir Ali Mubdir Issa	Styrelseledamot
Nico Arnold	Styrelseledamot
Qingyun Liu	Styrelseledamot
Lena Kotschack	Suppleant

Valberedning

Sofia Nilsson

Sofie Sandqvist

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Richard Lindberg Auktoriserad revisor RSM Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Fasader - Underhåll av ekparti vid entré
- 2023 ● Inre underhåll - Målning av inre partier i garage
Inre underhåll - Installation av laddstolpar i bostadsrättsföreningens garage
- 2024 ● Yttre underhåll - Oljning av träbänkar och träpartier på gården
- 2025 ● Yttre underhåll - Service av garageport
Yttre underhåll - Byta av träpartier på gården
Inre underhåll - Uppgradering av hissarnas knappsats från äldre nätverk till det nytt nätverk
Inre underhåll - Garagestödning
Yttre underhåll - Rökluckor och batterier underhållna.

Planerade underhåll

- 2026 ● Inre underhåll - Installation av magnifitfilter
Inre underhåll - Byte av filter för ventilationssystem

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Tekniskförvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2025 omförhandlade styrelsen bostadsrättsföreningens lån i samband med att bindningstiden löpte ut. Kassör och övriga ledamöter genomförde noggranna beräkningar med hänsyn till räntor samt förväntade priser för el, vatten och fjärrvärme under kommande år. Omförhandlingen resulterade i en lägre total ränta för föreningens lån, vilket även varit fallet under 2024. Detta möjliggjorde en ökad amortering utan att avgifterna för lägenheter eller garageplatser behövde höjas under 2025.

Under året har styrelsen även erbjudit medlemmarna möjlighet att hyra extra förråd till ett lägre pris, enligt den modell som fastställdes 2024.

Tidigare år, 2023, beviljades föreningen elstöd av Skatteverket samt ekonomiskt investeringsstöd från Naturskyddverket för installation av elladdstolpar. Dessutom likviderades det aktiebolag som ägs av föreningen, Fastighets AB Repstegen, vilket tillförde föreningen en betydande summa från likvidationen.

Föreningens tre hus har ett modernt och energieffektivt fjärrvärmesystem, vilket är särskilt betydelsefullt med tanke på de ökade energipriserna i Sverige. Eftersom fastigheterna är relativt nya planeras inga större underhållsarbeten under de närmaste åren.

Förändringar i avtal

Under 2025 genomfördes flera avtalsförändringar i bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen.

Under våren tecknades ett nytt avtal med revisionsfirman RSM Sverige, som ersatte tidigare avtal med Grant Thornton. I oktober 2025 övergick föreningen till ett nytt elavtal med ett väsentligt lägre elpris, från 274,50 öre/kWh till 88,90 öre/kWh. Under våren 2025 tecknades även ett nytt serviceavtal med Alova avseende underhåll av rökluckor och därmed föreningens brandsäkerhet.

Vidare tecknades ett nytt avtal med Tele2, vilket innebar att bredbandshastigheten höjdes till 100/100 Mbit utan någon extra kostnad för föreningen eller dess medlemmar.

Dessa förändringar har genomförts i syfte att säkerställa kostnadseffektivitet och en fortsatt trygg och välfungerande förvaltning av föreningens fastigheter.

Övriga uppgifter

Under det gångna året har styrelsen arbetat med såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Bostadsrättsföreningen har tidigare, med stöd av Alova Fastighetsteknik AB och Projektledarna, upprättat en underhållsplan för perioden 2020–2079. Eftersom fastigheterna är relativt nya planeras inga större underhållsinsatser under de närmaste åren. Under 2024 genomfördes en radonmätning enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning samt de krav som ställts av miljöinspektör inom hälsoskydd.

Under 2025 har styrelsen, som en del av det löpande underhållet och för de boendes trivsel, genomfört följande insatser: grundlig städning av garage, service av garageport via Assa Abloy, service av hissarnas knappsatser från Schindler, byte och oljning av träpartier samt underhåll av batterier för rökluckor.

På den ekonomiska sidan har styrelsen under hösten 2025 omförhandlat flera av föreningens lån, vilket tillsammans med sjunkande räntor haft en positiv effekt på föreningens ekonomi. Styrelsen har även tecknat en ny försäkring för föreningen under året.

Omvandlingen av området Sjödalen har fortsatt under 2025, med färdigställande av nya butiker, vägar och trottoarer, vilket bidrar till en urban och välkomnande miljö för boende, gående, cyklisterna och motorfordon.

Bostadsrättsföreningen ser positivt på kommunens fortsatta satsningar för att utveckla Sjödalen till en attraktiv blandstad med nya bostäder och förskolor. I Sjödalsbacken planeras nya lägenheter och skola, i nära anslutning till den populära och nyligen upprustade Sjödalsparken. Dessa satsningar bidrar till en attraktiv och trivsam boendemiljö för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 988 912	4 964 037	4 129 290	3 347 180
Resultat efter fin. poster	-825 518	-953 971	-1 247 775	-962 390
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	623 027	514 217	640 985	579 430
Taxeringsvärde	124 778 000	137 997 000	137 997 000	137 997 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 257	1 260	1 045	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	89,9	86,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 783	13 949	14 095	14 309
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 783	13 949	14 095	14 309
Sparande / kvm totalyta, kr	229	190	122	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	127	163	134	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	132	99	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	64	49	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	333	359	282	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,68	2,96	1,55
Räntekänslighet (%)	10,96	11,07	13,49	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, vilket beror på att föreningens löpande kostnader överstiger intäkterna. Förlusten är dock inte hänförlig till några större eller oväntade underhållsåtgärder, utan speglar i huvudsak kostnadsnivån i relation till nuvarande avgifter.

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen består av relativt nyproducerade byggnader, vilket innebär att behovet av omfattande underhållsåtgärder är begränsat under de kommande åren. Föreningen har dessutom ett modernt och energieffektivt uppvärmningssystem baserat på fjärrvärme, vilket bidrar till en stabil och förutsägbar kostnadsutveckling, särskilt mot bakgrund av de senaste årens ökade energipriser.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att generera vinst, utan att långsiktigt balansera intäkter och kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi och god förvaltning av fastigheterna. Styrelsen arbetar löpande med ekonomisk uppföljning och upprättar årligen budget för att säkerställa detta.

Föreningen bedriver ett aktivt kostnadsarbete där endast nödvändiga åtgärder genomförs, samtidigt som fastigheterna hålls i gott skick för att bevara och stärka deras attraktivitet.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har goda förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	198 850 000	-	-	198 850 000
Fond, yttre underhåll	514 217	-	108 810	623 027
Balanserat resultat	-6 013 676	-953 971	-108 810	-7 076 457
Årets resultat	-953 971	953 971	-825 518	-825 518
Eget kapital	192 396 570	0	-825 518	191 571 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 967 647
Årets resultat	-825 518
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 810
Totalt	-7 901 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	16 116
Balanseras i ny räkning	-7 885 860

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	4 988 912	4 964 037
Övriga rörelseintäkter	3	-31 119	91 315
Summa rörelseintäkter		4 957 793	5 055 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 324 271	-2 257 612
Övriga externa kostnader	9	-231 012	-188 429
Personalkostnader	10	-73 726	-73 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 635 936	-1 635 936
Summa rörelsekostnader		-4 264 945	-4 155 703
RÖRELSERESULTAT		692 848	899 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 639	11 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 523 006	-1 865 197
Summa finansiella poster		-1 518 367	-1 853 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-825 518	-953 971
ÅRETS RESULTAT		-825 518	-953 971

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	240 599 078	242 224 202
Maskiner och inventarier	13	79 326	90 138
Summa materiella anläggningstillgångar		240 678 404	242 314 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 678 404	242 314 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 734	133 850
Övriga fordringar	14	1 188 458	1 012 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 735	125 621
Summa kortfristiga fordringar		1 407 927	1 271 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 407 927	1 271 613
SUMMA TILLGÅNGAR		242 086 332	243 585 953

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll		623 027	514 217
Summa bundet eget kapital		199 473 027	199 364 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 076 457	-6 013 676
Årets resultat		-825 518	-953 971
Summa fritt eget kapital		-7 901 976	-6 967 647
SUMMA EGET KAPITAL		191 571 051	192 396 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 251 240	10 687 500
Summa långfristiga skulder		25 251 240	10 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 449 400	39 613 140
Leverantörsskulder		96 804	124 707
Skatteskulder		167 750	179 940
Övriga kortfristiga skulder		149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	549 937	584 096
Summa kortfristiga skulder		25 264 040	40 501 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 086 332	243 585 953

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	692 848	899 649
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 635 936	1 635 936
	2 328 784	2 535 585
Erhållen ränta	4 639	11 576
Erlagd ränta	-1 531 581	-1 874 999
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 843	672 163
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 159	-225 970
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 528	50 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 473	496 722
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 473	-28 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	886 389	914 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 062 862	886 389

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner	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

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	4 438 860	4 447 116
Hysesintäkter garage	362 317	352 211
Hysesintäkter p-plats	-1 038	0
Hysesintäkter förråd	13 790	1 050
Bredband	95 004	95 091
Dröjsmålsränta	0	79
Pantsättningsavgift	9 393	5 730
Överlåtelseavgift	16 170	5 732
Administrativ avgift	588	637
Andrahandsuthyrning	53 828	56 391
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	4 988 912	4 964 037

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	33 682	26 514
Försäkringsersättning	-64 801	64 801
Summa	-31 119	91 315

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	351 753	326 064
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 747
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 554	0
Hissbesiktning	4 715	9 126
Brandskydd	22 840	9 454
Myndighetstillsyn	2 507	10 242
Gårdkostnader	3 403	2 351
Gemensamma utrymmen	0	2 524
Garage/parkering	4 944	0
Snöröjning/sandning	35 311	65 832
Serviceavtal	34 311	883
Förbrukningsmaterial	26 323	13 584
Summa	487 660	444 806

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 794	7 550
Huskropp utvändigt	0	2 549
Trapphus/port/entr	0	5 894
Sophantering/återvinning	4 701	3 945
Dörrar och lås/porttele	34 284	43 018
VVS	7 074	3 856
Värmeanläggning/undercentral	12 047	4 365
Ventilation	0	7 861
Elinstallationer	5 375	22 777
Hissar	72 863	160 990
Fasader	3 259	0
Garage/parkering	17 272	5 226
Summa	168 669	268 031

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	16 116	0
Summa	16 116	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	458 530	588 105
Uppvärmning	514 368	477 022
Vatten	227 843	230 229
Sophämtning/renhållning	178 264	159 792
Summa	1 379 005	1 455 148

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 631	-76 555
Kabel-TV	65 008	76 212
Bredband	37 402	0
Fastighetsskatt	77 780	89 970
Summa	272 821	89 627

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 902	1 845
Tele- och datakommunikation	1 444	1 406
Inkassokostnader	5 976	6 456
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	25 000
Fritids och trivselkostnader	640	251
Föreningskostnader	7 276	5 976
Förvaltningsarvode enl avtal	131 435	126 104
Överlåtelsekostnad	22 638	8 024
Pantsättningskostnad	13 230	9 460
Administration	2 323	3 907
Vidarefakturerade kostnader	98	0
Bostadsrätterna Sverige	7 550	0
Summa	231 012	188 429

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 100	56 100
Arbetsgivaravgifter	17 626	17 626
Summa	73 726	73 726

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 522 978	1 861 742
Dröjsmålsränta	25	1 556
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	1 899
Summa	1 523 006	1 865 197

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 600 060	253 600 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 600 060	253 600 060
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 375 858	-9 750 734
Årets avskrivning	-1 625 124	-1 625 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 000 982	-11 375 858
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 599 078	242 224 202
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 802 230</i>	<i>57 802 230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 578 000	98 797 000
Taxeringsvärde mark	30 200 000	39 200 000
Summa	124 778 000	137 997 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 158	108 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 158	108 158
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 020	-7 208
Årets avskrivning	-10 812	-10 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 832	-18 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 326	90 138

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	125 596	125 753
Transaktionskonto	430 869	380 189
Borgo räntekonto	631 993	506 200
Summa	1 188 458	1 012 142

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	42 474	7 550
Förutbet försäkr premier	95 410	92 631
Förutbet kabel-TV	7 180	25 440
Förutbet bredband	18 671	0
Summa	163 735	125 621

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,29 %	13 161 900	13 161 900
SEB	2027-09-28	2,58 %	12 288 740	12 788 740
SEB	2026-10-28	2,60 %	10 687 500	10 687 500
SEB	2028-10-28	2,64 %	13 562 500	13 662 500
Summa			49 700 640	50 300 640
Varav kortfristig del			24 449 400	39 613 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 700 640 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 043	9 133
Uppl kostn el	28 553	56 971
Uppl kostnad Värme	51 587	48 163
Uppl kostn räntor	15 382	23 957
Uppl kostn vatten	37 702	33 594
Förutbet hyror/avgifter	410 670	412 278
Summa	549 937	584 096

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 750 000	54 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Huddinge

Mikaela Margareta Öberg
Ordförande

Hanlin Gongzhang
Styrelseledamot

Mubdir Ali Mubdir Issa
Styrelseledamot

Nico Arnold
Styrelseledamot

Qingyun Liu
Styrelseledamot

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

RSM Sverige AB
Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:

rJ-vc7ms0Wg

ENVELOPE ID:

B1vc7XiAbl-rJ-vc7ms0Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Moroten i Sjödalen, 769629-8749 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0195f6611a555aa4b0ade1c73d231c061d63826c6ac88764039382c05587390a10cde4428b8a381ba6e492b0744e23ce8feae8b65406e792cd8a38164ebe5f5e

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. MUBDIR ALI MUBDIR ISS A mubdirissa97@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:10 11.05.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.205.160
2. QINGYUN LIU qingyunl1992@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 22:39 11.05.2026 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. HANLIN GONGZHANG hanlin@gongzhang.pro	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:17 12.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.202
4. Mikaela Margareta Öberg 2mikaelaoberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 10:08 14.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.97
5. NICO ARNOLD nicoarnold@web.de	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:49 14.05.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.3
6. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:39 18.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

* 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

⚙️ 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 Brf Moroten i Sjödalen

Org.nr 769629-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-13 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Moroten i Sjödalen för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorers 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RSM Sverige AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:

r1D9Qmi0-g

ENVELOPE ID:

B1wcm7i0We-r1D9Qmi0-g

DOCUMENT NAME:

RB Brf Moroten i Sjödalen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

c577b314097e95efe117910ca94534e585a314933fdc2d
f02935ce44ecb03cd861390da06ee149f238736ae48aa6
5365de525a0c52ca930cd532e8874dc42331

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg	Signed	18.05.2026 14:40	eID	Swedish BankID
richard.lindberg@rsm.se	Authenticated	18.05.2026 14:40	Low	IP: 193.15.253.230

* 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

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



PAeS
sealed