

Årsredovisning för  
**Brf Morotstaden**  
716402-1243

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Morotstaden intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-xx-xx. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nävekvarn

Joakim Hallberg  
Styrelseordförande

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morotstaden, 716402-1243, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har sitt säte i Nyköpings Kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 43 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheterna Nyköping Nävekvavn 5:33.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1988-12-08.

Nuvarande stadgar antogs på stämma 2003-10-09.

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Sörmland.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fönster renoveringar har skett på några gamla hus.

Byte av gamla takfläktar.

Genomgång av värmepumpar har gjorts och en åtgärdsplan.

En ny styrelse har börjat.

Garagelängorna har fått ny färg.

Nya staket har kommit upp runt parkeringarna både norra och södra.

Två st vattenskador har upptäckts och åtgärdats.

Takrenovering har påbörjats.

Föreningen har anlitat Juph Redovising AB och rollen kassör försvinner från styrelsen.

Det har genomförts städdagar och julgransmys.

## Styrelsen

Ordförande	Joakim Hallberg
Vice ordförande	Agneta Thorell
Sekreterare	Klara Magnusson
Ledamot	Robin Forsling
Ledamot	Ann Soife Aldau
Suppleant	Annie Clausen
Revisor	Elisabeth Johansson
Intern revisor	Bengt Skott
Intern revisorsersättare	Susanne Wells
Valberedning	Monica Karlsson, sammankallande
Valberedning	Therese Hallberg

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under året, samt en ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelse under året.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Nyköping Nävekvarn 5:33
Adress:	Morotstaden, Nävekvarn, Nyköping
Byggår:	1975-1976
Lägenhetsfördelning:	43 lägenheter i 13 hus (3 rok till 6 rok)
Total boyta:	4 925 m <sup>2</sup>
Parkering	43 garage, 30 p-platser varav 8 med eluttag
Mark/tomt	Äganderätt 19 501 m <sup>2</sup>
Området	Grönområde samt lekplatser

## Nyckeltal

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2021</i>
Nettoomsättning i Tkr	2 136	2 100	2 330	2 104	1 986
Resultat efter finansiella kostnader i Tkr	-207	-148	381	-456	184
Soliditet	7,1	13,7	20	14,5	18,8
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	2 303	1 280	897	936	974
Skuldsättning /m <sup>2</sup> i kr	2 303	1 280	897	936	974
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m <sup>2</sup> i kr	405	353	392	354	334
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	92	100	99	100	100
Sparande/m <sup>2</sup> i kr	40	39	130	66	90
Räntekänslighet	6	3,6	2,3	2,6	2,9
Energikostnad/m <sup>2</sup> i kr	45	57	52	47	59

Förklaring till ovanstående nyckeltal i not 2.

## Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	400 000	1 029 304	-147 530
Resultat enl stämmobeslut		-147 530	147 530
Årets resultat			-207 338
<b>Vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>881 774</b>	<b>-207 338</b>

## Upplysningar vid förlust

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna. Föreningen har under året haft flertalet kostnader av engångskaraktär. Föreningen kommer att ordna med en underhållsplan i framtiden. Man har valt att justera upp avgiften med 10% från och med 1 januari 2026.

## Resultatdisposition

Till stämmans förefogande står följande belopp

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	881 774
årets resultat	-207 338
Summa	674 436

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus	50 000
balanseras i ny räkning	624 436
	674 436

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3	2 135 823	2 099 969
Övriga rörelseintäkter	4	36 742	200
		<u>2 172 565</u>	<u>2 100 169</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-1 368 995	-1 239 538
Övriga externa kostnader	6	-221 745	-156 576
Personalkostnader	7	-121 850	-172 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9	-401 967	-379 800
<b>Rörelseresultat</b>		<u>58 008</u>	<u>151 349</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 355	-299 193
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-207 338</u>	<u>-147 530</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-207 338</u>	<u>-147 530</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-207 338</b></u>	<u><b>-147 530</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Ägd bostadsrätt		650 000	650 000
		650 000	650 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 496 200	5 461 744
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	800 752	871 503
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 793 859	0
		12 090 811	6 333 247
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 740 811	6 983 247
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 442	40 056
Aktuell skattefordran		11	0
Övriga fordringar		11 660	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 056	0
		197 169	40 056
<i>Kassa och bank</i>		2 224 280	2 354 622
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 421 449	2 394 678
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 162 260	9 377 925

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		400 000	400 000
		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		881 774	1 029 304
Årets resultat		<u>-207 338</u>	<u>-147 530</u>
		674 436	881 774
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 074 436</u>	<u>1 281 774</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 096 200	7 608 600
		<u>11 096 200</u>	<u>7 608 600</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	245 600	0
Leverantörsskulder		2 156 411	0
Skatteskulder		30 677	22 039
Övriga kortfristiga skulder		360 132	405 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>198 804</u>	<u>60 263</u>
		2 991 624	487 551
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 162 260</u>	<u>9 377 925</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-207 338	-147 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		401 967	379 800
		<u>194 629</u>	<u>232 270</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>194 629</b>	<b>232 270</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-159 113	165 616
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 259 473	104 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 294 989</b>	<b>502 203</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 158 531	-965 255
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 158 531</b>	<b>-965 255</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 000 000	2 506 100
Amortering av lån		-266 800	-230 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 733 200</b>	<b>2 276 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-130 342</b>	<b>1 813 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 354 622</b>	<b>541 575</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 224 280</b>	<b>2 354 623</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

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

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	50
Fönster	30
Värme	15
Inventarier	10

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m<sup>2</sup>.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Totala låneskuld/total ytan.

### Sparande kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

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

### Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per m<sup>2</sup>/ de totala årsavgifterna.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Vattenkostnaden, el och värme / totala ytan.

### Not 3 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegrän

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 993 684	2 099 969
Bilplats	2 250	0
Garage	118 250	0
EI	21 639	0
<b>Summa</b>	<b>2 135 823</b>	<b>2 099 969</b>

#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	9 270	200
Återbäring Länsförsäkringar	27 459	0
Öresutjämning	13	0
<b>Summa</b>	<b>36 742</b>	<b>200</b>

#### Not 5 Drittskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation värmepumpar	132 830	58 019
Vatten och avlopp	219 535	212 620
Renhållning	103 640	96 811
Reparation & underhåll av fastigheten	279 570	303 124
Vägsamfällighet	43 000	0
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	252 296	251 747
Fastighetsskötsel	28 868	59 130
TV	43 202	0
EI M20	45 070	43 764
EI M6	43 278	17 501
EL Mbevattning	8 037	5 146
Traktor	3 399	13 983
Drivmedel	565	4 004
Kontorsmaterial	0	554
Försäkring	165 705	173 135
<b>Summa</b>	<b>1 368 995</b>	<b>1 239 538</b>

#### Not 6 Övriga extrna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	3 434	14 810
Erstättning revisor	17 195	26 970
Övriga föreningskostnader	89 902	0
Redovisningstjänster	36 666	0
Bankkostnader (upptagande av pantbrev)	58 769	3 091
Övriga externa tjänster	3 500	63 054
Föreningensavgifter	12 279	48 651
<b>Summa</b>	<b>221 745</b>	<b>156 576</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	45 650	120 230
Arvoden	61 000	19 900
Sociala avgifter	15 200	32 776
<b>Summa</b>	<b>121 850</b>	<b>172 906</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 593 015	9 682 635
-Nyanskaffningar	1 154 939	910 380
Vid årets slut	11 747 954	10 593 015
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 131 271	-4 791 899
-Omklassificeringar	0	-116 966
-Årets avskrivning	-120 483	-222 406
Vid årets slut	-5 251 754	-5 131 271
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 496 200</b>	<b>5 461 744</b>

### Varav mark

Bokfört värde mark (framtaget under 2025)	1 633 000	0
Bokfört värde byggnad	4 863 200	5 461 744
Redovisat värde vid årets slut	6 496 200	5 461 744

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 127 078	2 072 203
-Nyanskaffningar	210 733	54 875
Vid årets slut	2 337 811	2 127 078
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 255 575	-1 215 147
-Omklassificeringar	0	116 966
-Årets avskrivning	-281 484	-157 394
Vid årets slut	-1 537 059	-1 255 575
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>800 752</b>	<b>871 503</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Ny och ombyggnation under året	4 793 859	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 793 859</b>	<b>0</b>

Obyggnation av tak som kommer färdigställas under 2026

## Not 11 Långfristiga skulder

	Löptider	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek AB				7 608 500
Länsförsäkringar Hypotek AB	3-månaders	3,34%	2 535 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	3-månaders	3,04%	1 612 500	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	3-månaders	3,04%	3 204 300	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	3-månaders	3,04%	3 990 000	0
			<b>11 341 800</b>	<b>7 608 500</b>
Varav kortfristig del inom 1 år (planerad amortering)			-245 600	0
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>11 096 200</b>	<b>7 608 500</b>
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			10 113 800	7 608 500

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 341 800	8 000 000
	<b>11 341 800</b>	<b>8 000 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupnad räntekostnader	14 111	45 263
Förutbetalda intäkter	180 855	0
Övrig upplupnad kostnader	3 838	15 000
	<b>198 804</b>	<b>60 263</b>

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Joakim Hallberg  
Styrelseordförande

Agneta Thorell

Robin Forsling

Ann Sofie Aldau

Klara Magnusson

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

Elisabeth Johansson  
Extern revisor

Bengt Skott  
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



ÅR 2025 Brf Morotstaden 260420.pdf

(106935 byte)

SHA-512: f6d093377924aead5967df0f6d652f11ca6a3  
8c63a1c8f3d2bedc910440bdd4f8837f3230ac1b8ab0a7  
55a5f8a2e747abac881892551e93d3bb5474ab3048ff4

## Underskrifter

2026-04-24 13:26:27 (CET)



**Agneta Thorell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 15:28:39 (CET)



**Ann-Sofi Margareta Aldau**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 22:09:09 (CET)



**Klara Linnéa Elisabeth Magnusson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 21:15:35 (CET)



**Robin Landberg Forsling**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 19:10:56 (CET)



**Rolf Joakim Hallberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:29:12 (CET)



**Bengt Ove Skott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:43:46 (CET)



**Elisabeth Maj Birgitta Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### ÅR 2025 Brf Morotstaden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

05a1f41cac51534fe704c5a16182c713d7683b1945c5b9469c5ebc7378150d1495c627c3787670bb95aab24ce80e29702c1df6c70a7b959de1fa4d54777953cc



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.