

Årsredovisning för

BRF Mörten

718500-0630

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Mörten, 718500-0630 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet, Mörten 9 uppfördes 1956 och inrymmer 49 st lägenheter. I föreningens hus finns även en föreningslokal som dygnsvis upplåtes till medlemmarna med hyresrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 61 st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Jim Lautakoski

Ledamöter

Victoria Barrsäter

Richard Palskog, avgått i förtid på egen begäran

Susanna Kravos

Oliver Takt

Suppleanter

Birgitta Sjödin

Johan Eriksson

Revisor

Lina André

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med Anders Sunnberg som är extern firmatecknare.

Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte samt ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-05-14.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mörten 9
Adress:	Jungfrugatan 20-24 samt Tegnervägen 46
Byggår:	1956
Taxeringsvärde:	39 465 000 kr varav byggnadsvärde 31 265 000 kr
Total boyta:	3 456 m ²
Lokalyta:	419 m ²
Fastighetsareal:	2 940 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	22 st
4 rum och kök	5 st
5 rum och kök	3 st

P-anläggning:

Garage	26 st
--------	-------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2025-01-01.
- Under året har styrelsen haft fokus på ekonomi och planerat underhåll.
- Föreningens större lån bands på två år till en ränta om 2,99%.
- Stamspolning har genomförts samt vissa underhållsåtgärder, däribland reparation av tvättmaskiner och byte av dörrhållare till entrédörrar.
- Styrelsen har tagit fram en långsiktig underhållsplan.
- Ett nytt bredbandsavtal med Telenor trädde i kraft den 1 november och innebär höjd hastighet till 1000/1000 Mbit/s.
- Gemensamma aktiviteter såsom städdagar och en höstfest har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.
- Flera tunnor köps in och sätts upp på framsidan där nuvarande sophantering finns för att uppfylla kravet på hushållsnära förpackningsinsamling som gäller från 2027.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 641 327	2 298 840	2 281 430	2 001 171
Resultat efter finansiella poster	235 397	143 152	283 316	-132 668
Resultat i % av nettoomsättningen	8,9	6,2	12,4	-6,6
Soliditet (%)	13,4	11,5	10,3	8,2
Balansomslutning	13 405 804	13 617 251	13 846 408	13 948 706
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	744	714	624
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	92%	95%	92%	96%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 207	3 317	3 427	3 537
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 860	2 958	3 056	3 154
Räntekänslighet (%)	4,2	4,5	4,8	5,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	150	162	73
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	249	247	279

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per månad.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 750	105 801	329 856	817 325	143 152
Resultat disp enligt stämmobeslut				143 152	-143 152
Upplösning reservfond		-105 801		105 801	
Avsättning till fond för yttre underhåll			84 800	-84 800	
Årets resultat					235 397
Belopp vid årets slut	167 750	0	414 656	981 479	235 397

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	981 479
Årets resultat	235 397
Totalt	1 216 876

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	118 400
Balanseras i ny räkning	1 098 476
Totalt	1 216 876

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	2 768 560	2 700 653
Övriga rörelseintäkter		94 256	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 862 816	2 700 653
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 771 754	-1 767 468
Personalkostnader	4	-82 076	-92 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-436 373	-436 373
Summa rörelsekostnader		-2 290 203	-2 295 958
Rörelseresultat		572 613	404 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 067	13 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 283	-275 261
Summa finansiella poster		-337 216	-261 543
Resultat efter finansiella poster		235 397	143 152
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		235 397	143 152
Skatter			
Årets resultat		235 397	143 152

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 682 604	12 069 579
Inventarier, verktyg och installationer	6	324 985	374 383
Summa materiella anläggningstillgångar		12 007 589	12 443 962
Summa anläggningstillgångar		12 007 589	12 443 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 769	28 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 851	77 901
Summa kortfristiga fordringar		103 620	106 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 294 595	1 066 598
Summa kassa och bank		1 294 595	1 066 598
Summa omsättningstillgångar		1 398 215	1 173 289
SUMMA TILLGÅNGAR		13 405 804	13 617 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		167 750	167 750
Fond fastighetsunderhåll		414 656	329 856
Reservfond		0	105 801
Summa bundet eget kapital		582 406	603 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		981 479	817 325
Årets resultat		235 397	143 152
Summa fritt eget kapital		1 216 876	960 477
Summa eget kapital		1 799 282	1 563 884
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	7 940 863	0
Summa långfristiga fordringar		7 940 863	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 142 000	11 462 863
Leverantörsskulder		91 344	83 838
Skatteskulder		7 020	5 757
Övriga skulder		0	9 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	425 295	491 847
Summa kortfristiga skulder		3 665 659	12 053 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 405 804	13 617 251

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	572 613	404 695
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	436 373	436 373
	<u>1 008 986</u>	<u>841 068</u>
Erhållen ränta	10 069	13 718
Erlagd ränta	<u>-335 931</u>	<u>-275 261</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 124	579 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 069	48 999
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>-78 196</u>	<u>7 691</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 997	636 215
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-64 557</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-64 557
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-380 000</u>	<u>-380 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-380 000
Årets kassaflöde	227 997	191 658
Likvida medel vid årets början	1 066 598	874 940
Likvida medel vid årets slut	1 294 595	1 066 598

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	
- Stomme och grund	100
- Markisolering/fuktspärr, elinstallationer	50
- Stammar för uppvärmning inkl radiatorer, vatten och avlopp	50
- Yttertak, lägenhetsdörrar	45
- Fasad, balkonger, fönster-, balkong-, entré- och garagedörrar	40
- Frånluftsventilation	20
Markanläggningar	50
Inventarier	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 641 327	2 570 237
Intäkter Lokaler	4 350	9 000
Intäkter Garage	92 634	91 836
Intäkter Parkeringsplatser	30 248	29 580
Öresutjämning	1	0
Summa	2 768 560	2 700 653

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	2 367 900	2 298 840
Hushållsel	119 077	112 049
Bredband/kabel-TV	154 350	159 348
Summa	2 641 327	2 570 237

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	222 498	206 444
Värme	544 818	513 640
Vatten och avlopp	272 118	245 938
Städning	38 340	112 115
Sophämtning	56 824	61 821
Snöröjning	21 833	26 875
Trädgårdsskötsel	2 063	0
Reparation och underhåll av fastighet	175 912	196 023
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	85 402	80 710
Fastighetsförsäkringspremier	72 932	69 051
Förbrukningsmaterial	62 962	32 161
Redovisningstjänster	43 750	43 750
Bankkostnader	3 325	4 004
Bredband/kabel-TV	168 977	174 136
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	1 771 754	1 767 468

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	57 800	67 550
Arvode revisor	4 000	2 750
Sociala kostnader	20 276	21 817
Summa	82 076	92 117

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 265 545	17 265 545
	<u>17 265 545</u>	<u>17 265 545</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 195 966	-4 808 991
-Årets avskrivning enligt plan	-386 975	-386 975
	<u>-5 582 941</u>	<u>-5 195 966</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 682 604	12 069 579
Bokfört värde byggnader	11 549 604	11 936 579
Bokfört värde mark	133 000	133 000
	<u>11 682 604</u>	<u>12 069 579</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	530 471	465 914
-Årets nyanskaffningar	0	64 557
	<u>530 471</u>	<u>530 471</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-156 088	-106 690
-Årets avskrivning enligt plan	-49 398	-49 398
	<u>-205 486</u>	<u>-156 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	324 985	374 383

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 351521	2025-01-30	1,57%	0	8 700 863
Handelsbanken 366975	rörligt	2,99%	1 159 500	1 159 500
Handelsbanken 368564	rörligt	2,99%	1 602 500	1 602 500
Handelsbanken 368960	2027-04-30	2,99%	8 320 863	0
			11 082 863	11 462 863
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-380 000	-380 000
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-2 762 000	-11 082 863
Kvarstående långfristig del			7 940 863	0
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-7 940 863	0
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 833 000	13 833 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	58 475	47 123
Upplupna löner och sociala avgifter	0	84 000
Förutbetalda intäkter	222 207	221 255
Övriga upplupna kostnader	144 613	139 469
	425 295	491 847

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-20



Jim Lautakoski
Ordförande



Victoria Barrsäter



Susanna Kravos



Oliver Takt

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörten

Orgnr: 718500-0630

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mörten för förvaltningsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor