



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten 1-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 Trygg-Hansa Försäkring filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 190 bostadsrätter om totalt 14 708 kvm. Byggnadernas totalyta är 14708 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Kerstin Jungstedt           | Ledamot - Ordförande  |
| Gunilla Terwander           | Ledamot - Sekreterare |
| Lin Li                      | Ledamot - Ekonomi     |
| Johan Khan                  | Ledamot - Fastighet   |
| Karzan Maarifati            | Ledamot               |
| Siyavash Qahremani Dehbokri | Ledamot               |
| Johan Bergsten              | Suppleant             |
| Christina Hinzer            | Suppleant             |

### Valberedning

Anne Wallin, sammankallande  
Therese Lind  
Ulrika Degen Almqvist

### Firmateckning

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

### Revisorer

|                     |                      |         |
|---------------------|----------------------|---------|
| Agneta Eklund       | Internrevisor        |         |
| Benjamin Henriksson | Auktoriserad revisor | KPMG AB |
| Håkan Glemme        | Revisorssuppleant    |         |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- |           |   |                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014-2016 | ● | Byte av tvättmaskiner - Löpande utbyte av gamla tvättmaskiner                                                                                                                                                                 |
| 2015      | ● | Stamspolning                                                                                                                                                                                                                  |
| 2016      | ● | Renovering av balkonger<br>OVK-besiktning                                                                                                                                                                                     |
| 2017-2019 | ● | Stambyte                                                                                                                                                                                                                      |
| 2019      | ● | Belysningsarbeten i korridor och trapphus<br>Renovera / måla om korridorer och trapphus                                                                                                                                       |
| 2020      | ● | Tilläggsisolering av vind<br>Byte av styrenhet till samtliga värmebatterier i entrétak<br>Byte av gamla och uttjänta tvättstugemaskiner<br>Rensning av ventilationskanaler<br>Slipning/polering av korridor- och trapphusgolv |
| 2022      | ● | Byte av stamventiler VS<br>Byte UC<br>Byte av armaturer i tvättstugor - Ersatt befintliga armaturer med LED.<br>Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)                                                                       |
| 2023      | ● | Inventering av status på alla fönster<br>Målning av Ventilationsrum på taket                                                                                                                                                  |

- 2023** ● Byte av armaturer vid entreér
- 2024** ● Bytt bärlinor hiss Jungfrudansen 40  
● Byte av tryckstegringspump

### Planerade underhåll

- 2024-2034** ● Enligt underhållsplan

### Avtal med leverantörer

|                                            |                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Banklån                                    | Svenska Handelsbanken AB            |
| Besiktning av hissar                       | Kiwa Sweden AB                      |
| Bredband                                   | Ownit                               |
| Driftavtal inpasseringssystem              | Great Security                      |
| Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Elavräkning                                | Techem Sverige AB                   |
| Eldistribution                             | Vattenfall                          |
| Elleverans                                 | Eskilstuna Energi & Miljö           |
| 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                               |
| Matavfall                                  | Solna Stad                          |
| Pappers- och kartongavfall, glas           | Stena Recycling                     |
| Revision (extern revisor)                  | KPMG                                |
| Sopsug                                     | Solna Stad                          |
| Städning av trapphus och korridorer        | Städdiamanten AB                    |
| Trädgårrsskötsel/Snöröjning                | Svensk Trädgårdsservice AAB         |
| Webhotel                                   | Miss Hosting                        |
| Entreprenadadvokat                         | Andersson Rolf Adv F:a AB           |

### Övrig verksamhetsinformation

Nya sopsugsanläggning

Under december 2024 togs den nya sopsugsanläggningen i drift. I sopinkasten sorteras tidningar och returpapper, matavfall och restavfall, mer information finns på föreningens hemsida [www.brfmoroten.se/miljo-och-avfallshantering/](http://www.brfmoroten.se/miljo-och-avfallshantering/)

Garantibesiktning efter stambytet

Den 28 augusti 2024 var det fem år sedan stambytet i föreningen slutbesiktigades, då gick garantitiden ut. Under hösten har nästan alla garantifel åtgärdats. Det kvarstår garantifel i några lägenheter, som ska åtgärdas av entreprenören, Tepac.

Avloppsledningar i ett antal kök har spolats och filmats och relinade rör på entréplanen har besiktigats.

## Information om följderna efter stambytesprojektet

### Sammanfattning

December 2020, protokoll nr 424, fattade styrelsen beslut om att anlita en entreprenadadvokat.

Beskrivningar av bakgrunden finns i Brf Moroten 1-3 Årsredovisningar från 2019 och framåt, se portalen SBC Hemma och på hemsidan [www.brfmoroten.se/arsredovisningar](http://www.brfmoroten.se/arsredovisningar)

Slutbesiktning ägde rum i september 2019. Vid besiktningar och utredningar under garantitiden har det konstaterats att entreprenören Tepac gjort omfattande fel i utförandet, som strider emot avtalet av stambytet. Det har vidare framkommit att det finns brister från projektledningsföretaget, Dayspring (tidigare Rotpartner i Stockholm AB), särskilt vad avser kontroll och förbesiktningar.

2023 lämnade anlitaad entreprenadadvokat stämningsansökan till Tepac på drygt 15,5 mkr, och Dayspring på drygt 5,7 mkr.

Under 2024, även tidigare, har ett omfattande dokumentationsarbete lagts ned med anledning av pågående och kommande rättegångar mot Tepac och Dayspring. Styrelsen har anlitat en rad experter med olika fackkunskap som genomfört kompletterande mätningar, besiktningar och utredningar i syfte att förbättra föreningens bevisning om ansvar hos Tepac och Dayspring. Vilket medfört extra kostnader. En sammanställning redovisas nedan.

### Sammanställning av kostnader

Extra kostnader fram till och med 2023:

- Entreprenadadvokat: 634 110 kr
- Stöd till styrelsen angående stambytet: 83 250 kr
- Extra besiktningar mm: 182 852 kr

Extra kostnader under 2024:

- Entreprenadadvokat: 1 052 816 kr
- Stöd till styrelsen angående stambytet: 87 450 kr
- Extra besiktningar mm: 290 656 kr

Fram till och med 2024 har föreningen haft extra kostnader på drygt 2,3 mkr.

### Vad föreningen hittills har erhållit genom att driva ärendet

Föreningen har hittills erhållit återbetalningar och åtgärder motsvarande drygt 1 mkr:

- Återbetalning av självrisk för av medlem orsakad vattenskada inklusive kostnader för anlitaad entreprenadadvokat: 98 863 kr
- Direkt indrivning från Tepac: 141 955 sek
- Rättsskydd från Trygg Hansa: 250 000 kr
- Åtgärder som Tepac tvingats utföra, bland annat brandtätningar i schakt, till ett värde av: 521 000 kr

### Nästa steg

Om uppgörelse inte kan nås kommer huvudförhandling i tvisten mot Dayspring att hållas i tingsrätten 16-18 och 23-24 september 2025 och huvudförhandling i tvisten mot Tepac kommer att hållas 25-27 november och 2-3 december 2025.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 246 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 733 627   | 10 438 269  | 8 810 282   | 8 487 139   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 032 909  | 1 036 907   | -493 814    | 750 196     |
| Soliditet (%)                                      | 66          | 66          | 61          | 62          |
| Yttre fond                                         | 6 966 228   | 6 556 346   | 6 032 171   | 5 340 171   |
| Taxeringsvärde                                     | 346 000 000 | 346 000 000 | 346 000 000 | 339 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 650         | 689         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,7        | 93,7        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 214       | 2 246       | 2 737       | 2 765       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 214       | 2 246       | 2 681       | 2 709       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 65          | 224         | 113         | 180         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 50          | 19          | 119         | 72          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 119         | 115         | 109         | 107         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 22          | 13          | 15          | 15          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 190         | 146         | 243         | 194         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,35        | 3,86        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 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 459 074 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.



## Upplysning vid förlust

Enligt budget för 2024 räknade vi med att göra ett underskott på ca -500 tkr. Utfallet visar på ett underskott på drygt ca -1 mkr dvs -500 tkr mer än budgeterat. Underskottet beror på kostnader i samband med garantibesiktningen samt advokatkostnader och kostnader för extra utredningar i samband stämning av Tepac och Dayspring.

Underskottet är en engångsföreteelse som inte kommer påverka föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 21 072 144        | -                                            | -                               | 21 072 144        |
| Upplåtelseavgifter       | 40 906 815        | -                                            | -                               | 40 906 815        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 556 346         | -282 118                                     | 692 000                         | 6 966 228         |
| Balanserat resultat      | -1 404 099        | 1 319 025                                    | -692 000                        | -777 075          |
| Årets resultat           | 1 036 907         | -1 036 907                                   | -1 032 909                      | -1 032 909        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>68 168 112</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 032 909</b>               | <b>67 135 204</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -85 075           |
| Årets resultat                                                     | -1 032 909        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -692 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 809 983</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 809 983</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 9 733 627         | 10 438 270        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 369 960           | 380 620           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>10 103 587</b> | <b>10 818 890</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 428 385        | -5 034 714        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -1 957 787        | -1 003 890        |
| Personalkostnader                                 | 10            | -523 619          | -477 927          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 992 508        | -1 974 267        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 902 298</b> | <b>-8 490 799</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>201 288</b>    | <b>2 328 091</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 192 129           | 116 049           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 426 326        | -1 407 233        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 234 197</b> | <b>-1 291 184</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 032 909</b> | <b>1 036 907</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 032 909</b> | <b>1 036 907</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 93 795 724  | 95 719 732  |
| Markanläggningar                             | 13     | 51 811      | 63 319      |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 278 885     | 107 252     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 94 126 420  | 95 890 303  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |             |             |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15     | 3 200       | 3 200       |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 3 200       | 3 200       |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 94 129 620  | 95 893 503  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 58 977      | 23 772      |
| Övriga fordringar                            | 16     | 4 724 982   | 4 832 852   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 197 043     | 106 606     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 4 981 002   | 4 963 230   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 2 846 685   | 2 758 993   |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 846 685   | 2 758 993   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 7 827 687   | 7 722 223   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 101 957 307 | 103 615 727 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 61 978 959         | 61 978 959         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 966 228          | 6 556 346          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>68 945 187</b>  | <b>68 535 305</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -777 075           | -1 404 099         |
| Årets resultat                               |        | -1 032 909         | 1 036 907          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 809 983</b>  | <b>-367 193</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>67 135 204</b>  | <b>68 168 112</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 32 567 500         | 33 027 500         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 1 645 251          | 1 687 290          |
| Skatteskulder                                |        | 29 545             | 38 631             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 22 631             | 143 244            |
| Leverantörsskulder                           |        | 557 176            | 550 949            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>34 822 103</b>  | <b>35 447 614</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>101 957 307</b> | <b>103 615 727</b> |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | 201 288    | 2 328 091  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 1 992 508  | 1 974 267  |
|                                                                          | 2 193 796  | 4 302 358  |
| Erhållen ränta                                                           | 109 638    | 116 049    |
| Erlagd ränta                                                             | -1 474 290 | -1 356 943 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 829 144    | 3 061 464  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -273 606   | 72 435     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -117 547   | -260 882   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 437 992    | 2 873 017  |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | -228 625   | -70 825    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | -228 625   | -70 825    |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Amortering av lån                                                        | -460 000   | -6 405 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -460 000   | -6 405 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -250 633   | -3 602 808 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 7 502 358  | 11 105 166 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 7 251 725  | 7 502 358  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Moroten 1-3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad                  | 0,88 - 7,14 % |
| Markanläggningar         | 5 %           |
| Maskiner och inventarier | 20 %          |
| Installationer           | 10 %          |

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 1 630 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

|                             | 2024             | 2023              |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 9 098 688        | 8 828 482         |
| Hysesintäkter lokaler       | 9 000            | 9 000             |
| Hysesintäkter förråd        | 76 100           | 87 382            |
| Elintäkter avräkning, moms  | -313 935         | 229 665           |
| El, moms                    | 772 358          | 1 075 760         |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 0                | 53                |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 52                |
| Pantsättningsavgift         | 20 424           | 19 691            |
| Överlåtelseavgift           | 25 910           | 29 883            |
| Administrativ avgift        | 2 842            | 0                 |
| Andrahandsuthyrning         | 18 407           | 3 941             |
| Vidarefakturerade kostnader | 23 804           | 154 360           |
| Öres- och kronutjämning     | 29               | 1                 |
| <b>Summa</b>                | <b>9 733 627</b> | <b>10 438 270</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                | 0              | 288 624        |
| Övriga intäkter       | 34 200         | 91 996         |
| Försäkringsersättning | 335 760        | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>369 960</b> | <b>380 620</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 384 432          | 360 888          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 49 900           | 94 563           |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 112 576          | 0                |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 10 691           | 0                |
| Städning enligt avtal               | 221 367          | 193 641          |
| Städning utöver avtal               | 22 125           | 5 531            |
| Besiktningar                        | 55 431           | 22 088           |
| Hissbesiktning                      | 26 739           | 27 601           |
| Brandskydd                          | 0                | 36 013           |
| Myndighetstillsyn                   | 28 944           | 0                |
| Gårdkostnader                       | 1 145            | 548              |
| Gemensamma utrymmen                 | 0                | 4 500            |
| Snöröjning/sandning                 | 34 216           | 172 781          |
| Serviceavtal                        | 83 392           | 81 720           |
| Förbrukningsmaterial                | 19 359           | 19 599           |
| <b>Summa</b>                        | <b>1 050 316</b> | <b>1 019 472</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 0              | 50 750         |
| Bostadsrättslägenheter      | 21 373         | 0              |
| Tvättstuga                  | 33 725         | 71 233         |
| Trapphus/port/entr          | 15 726         | 33 698         |
| Dörrar och lås/porttele     | 500            | 2 550          |
| VVS                         | 185 826        | 2 379          |
| Elinstallationer            | 0              | 14 639         |
| Hissar                      | 89 992         | 78 590         |
| Vattenskada                 | 22 250         | 18 999         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 2 000          | 29 789         |
| <b>Summa</b>                | <b>371 392</b> | <b>302 627</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024     | 2023           |
|----------------------|----------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0        | 153 875        |
| Gemensamma utrymmen  | 0        | 50 750         |
| Elinstallationer     | 0        | 54 665         |
| Tak                  | 0        | 22 828         |
| <b>Summa</b>         | <b>0</b> | <b>282 118</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 732 264          | 279 174          |
| Utbetalning elstöd      | 0                | 208 634          |
| Uppvärmning             | 1 745 990        | 1 687 172        |
| Vatten                  | 320 418          | 186 408          |
| Sophämtning/renhållning | 509 011          | 408 051          |
| Grovsopor               | 67 000           | 82 391           |
| <b>Summa</b>            | <b>3 374 683</b> | <b>2 851 830</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 188 318        | 165 705        |
| Självrisk              | 23 360         | 0              |
| Kabel-TV               | 110 616        | 103 910        |
| Bredband               | 0              | 7 142          |
| Fastighetsskatt        | 309 700        | 301 910        |
| <b>Summa</b>           | <b>631 994</b> | <b>578 667</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Tele- och datakommunikation     | 18 634           | 1 721            |
| Juridiska åtgärder              | 1 065 012        | 483 256          |
| Inkassokostnader                | 9 045            | 1 620            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 46 250           | 44 688           |
| Revisionsarvoden internrevisor  | 20 431           | 0                |
| Styrelseomkostnader             | 1 964            | 0                |
| Fritids och trivselkostnader    | 3 747            | 1 527            |
| Föreningskostnader              | 45 701           | 37 749           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 130 390          | 173 416          |
| Överlåtelsekostnad              | 26 078           | 23 894           |
| Pantsättningskostnad            | 18 920           | 23 641           |
| Korttidsinventarier             | 1 700            | 0                |
| Administration                  | 16 807           | 21 332           |
| Konsultkostnader                | 512 867          | 171 474          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 10 410           | 10 410           |
| Föreningsavgifter               | 9 084            | 9 164            |
| Övriga externa kostnader        | 20 747           | 0                |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 957 787</b> | <b>1 003 890</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 264 978        | 288 750        |
| Boka om till 6421   | 0              | 13 125         |
| Övriga arvoden      | 159 813        | 83 250         |
| Arbetsgivaravgifter | 98 828         | 92 802         |
| <b>Summa</b>        | <b>523 619</b> | <b>477 927</b> |

Utbetalda arvoden under 2024 som avsåg 2023, samt upplupen del av arvodet (7 månader) enligt senaste stämmobeslut.

Revisionsarvode arvoderad ingår fr.o.m 2024 under Övriga externa kostnader, se Revisionsarvode internrevisor.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 426 326        | 1 397 861        |
| Dröjsmålsränta               | 0                | 8 800            |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 572              |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 426 326</b> | <b>1 407 233</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 132 233 311        | 132 233 311        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>132 233 311</b> | <b>132 233 311</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -36 513 579        | -34 589 571        |
| Årets avskrivning                             | -1 924 008         | -1 924 008         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-38 437 587</b> | <b>-36 513 579</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>93 795 724</b>  | <b>95 719 732</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 699 200</i>  | <i>11 699 200</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 183 000 000        | 183 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 163 000 000        | 163 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>346 000 000</b> | <b>346 000 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 909 606         | 909 606         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>909 606</b>  | <b>909 606</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -846 286        | -830 126        |
| Årets avskrivning                             | -11 508         | -16 160         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-857 794</b> | <b>-846 286</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>51 811</b>   | <b>63 319</b>   |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 1 151 479         | 1 058 566         |
| Inköp                                 | 228 625           | 92 913            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 380 104</b>  | <b>1 151 479</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -1 044 228        | -1 010 129        |
| Avskrivningar                         | -56 992           | -34 099           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-1 101 220</b> | <b>-1 044 228</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>278 885</b>    | <b>107 252</b>    |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 200        | 3 200        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 200</b> | <b>3 200</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 37 188           | 28 218           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 61 269           | 61 269           |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 221 485          | 0                |
| Transaktionskonto                      | 3 334 740        | 3 676 843        |
| Borgo räntekonto                       | 1 070 300        | 1 066 522        |
| <b>Summa</b>                           | <b>4 724 982</b> | <b>4 832 852</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 21 165         | 21 218         |
| Förutbet försäkr premier | 65 293         | 57 734         |
| Förutbet kabel-TV        | 28 094         | 27 654         |
| Upplupna ränteintäkter   | 82 491         | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>197 043</b> | <b>106 606</b> |

| NOT 18, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken                          | 2025-06-18               | 2,96 %                  | 4 852 000           | 4 929 000           |
| Handelsbanken                          | 2025-06-18               | 2,96 %                  | 6 524 000           | 6 623 000           |
| Handelsbanken                          | 2025-03-18               | 2,96 %                  | 6 524 000           | 6 623 000           |
| Handelsbanken                          | 2025-07-25               | 3,33 %                  | 5 280 300           | 5 346 900           |
| Handelsbanken                          | 2025-07-25               | 3,33 %                  | 5 280 300           | 5 346 900           |
| Handelsbanken                          | 2025-04-25               | 3,33 %                  | 4 106 900           | 4 158 700           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>32 567 500</b>   | <b>33 027 500</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 32 567 500          | 33 027 500          |

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader                                      | 67 568           | 73 411           |
| Uppl kostn el                                           | 95 527           | 94 214           |
| Uppl kostnad Värme                                      | 224 432          | 247 664          |
| Uppl kostnad Extern revisor                             | 36 000           | 36 000           |
| Uppl kostn räntor                                       | 110 115          | 158 079          |
| Uppl kostnad Sophämtning                                | 25 934           | 5 900            |
| Uppl kostn bredband                                     | 0                | 742              |
| Uppl kostnad arvoden                                    | 192 194          | 165 697          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                        | 60 387           | 55 900           |
| Förutbet hyror/avgifter                                 | 833 094          | 849 683          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 645 251</b> | <b>1 687 290</b> |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 46 500 000 | 46 500 000 |

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Solna

---

Gunilla Terwander  
Ledamot - Sekreterare

---

Johan Khan  
Ledamot - Fastighet

---

Karzan Maarifati  
Ledamot

---

Kerstin Jungstedt  
Ledamot - Ordförande

---

Lin Li  
Ledamot - Ekonomi

---

Siyavash Qahremani Dehbokri  
Ledamot

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

---

Agneta Eklund  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 16:56

DOCUMENT ID:

SyZJ7cnkxll

ENVELOPE ID:

ryJm921ele-SyZJ7cnkxll

DOCUMENT NAME:

Brf Moroten 1-3, 716416-4506 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Kerstin Ingegerd Jungstedt<br>kerstin.jungstedt@brfmoroten.se                | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 17:01<br>30.04.2025 16:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.249.42.128  |
| 2. LIN LI<br>lin.li@brfmoroten.se                                               | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 17:26<br>30.04.2025 17:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.19.145.194  |
| 3. Johan Khan<br>johan.khan@brfmoroten.se                                       | Signed<br>Authenticated | 01.05.2025 11:24<br>01.05.2025 11:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.21.232.5   |
| 4. GUNILLA TERWANDER<br>gunilla.terwander@brfmoroten.se                         | Signed<br>Authenticated | 01.05.2025 11:59<br>01.05.2025 11:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.104.21.18  |
| 5. KARZAN MAARIFATI<br>karzan.maarifati@brfmoroten.se                           | Signed<br>Authenticated | 01.05.2025 12:06<br>01.05.2025 11:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.177.91.51  |
| 6. Siyavash Qahremani Dehbokri<br>siyavash.qahremani.dehbokri@brf<br>moroten.se | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 17:22<br>02.05.2025 17:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.78.45   |
| 7. AGNETA EKLUND<br>agneta.e eklund@gmail.com                                   | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 08:18<br>03.05.2025 08:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.104.21.198 |
| 8. MATS BENJAMIN HENRIKSSON<br>benjamin.henriksson@kpmg.se                      | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 09:14<br>05.05.2025 07:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.84.56.2    |

\* 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

## 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 2024.

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 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 uppger, 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 revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Agneta Eklund  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 16:56

DOCUMENT ID:

r1X179nyxel

ENVELOPE ID:

rJg17q2kxgg-r1X179nyxel

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse BRF Moroten 1-3.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. AGNETA EKLUND<br>agneta.e eklund@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2025 07:42<br>05.05.2025 07:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.104.21.198 |
| 2. MATS BENJAMIN HENRIKSSON<br>benjamin.henriksson@kpmg.se |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 09:15<br>05.05.2025 07:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.84.56.2    |

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