



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 5

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 5	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 018 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Johansson	Ordförande
Mikael Nilsson	Styrelseledamot
Nam Fritz	Styrelseledamot
Cecilia Rudels	Suppleant
Jacob Kjellman	Suppleant

Valberedning

Johanna Prytz
Jonathan Malmsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-09. Omvandling av lokal och val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Godkänd OVK
- 2023** ● Stamspolning
 - Införande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
 - Filmning och okulär besiktning av stammarna
 - Dränering och tätning av grund mot gatan
- 2022** ● Fuktmätning i källarplan
 - Byte av tryckstegringspump
 - Filmning av stammar
- 2021** ● Stamspolning
 - Installation av automatisk dörröppnare entrédörr
 - Målning av entré, golv i soprum, källare (ej förråd) och förbättring trapphus
 - Invändig renovering av hissar

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av fasad, fönster och balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå Kraft
Internet/Kabel-TV	Tele2/IP-only
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	KraftStäd
Teknisk förvaltning	Nabo/styrelsen
Värme	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 10 %.

Förändringar i avtal

Avtal gällande ekonomisk förvaltning tecknades med Nabo.

Övriga uppgifter

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-09 där beslut togs att ge styrelsen mandat att upplåta och omvandla lokalen i bottenplan till bostäder. Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts, förstudie gällande renovering av fasad, fönster och balkonger. I övrigt har endast mindre löpande underhåll utförts. En årlig genomgång av huset har skett tillsammans med Nabo som är föreningens tekniska förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 441 687	1 393 971	1 298 997	1 340 352
Resultat efter fin. poster	-343 418	-798 353	-387 690	-581 963
Soliditet (%)	87	87	90	90
Yttre fond	1 590 136	1 108 512	703 812	757 933
Taxeringsvärde	95 410 000	95 410 000	95 410 000	84 285 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	679	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 393	2 396	2 148	1 917
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 324	2 327	2 086	1 862
Sparande per kvm totalyta, kr	-28	-269	-34	-10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	145	134	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	201	183	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,40	-	-
Räntekänslighet (%)	3,07	3,52	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -58 078 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Styrelsen utvärderar därför löpande om avgiftsförändringar behöver ske för att föreningen ska kunna klara av sina åtaganden samt finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 314 950	-	-	32 314 950
Upplåtelseavgifter	3 292 568	-	-	3 292 568
Fond, yttre underhåll	1 108 512	195 394	286 230	1 590 136
Balkongfond	113 832	-	-	113 832
Kapitaltillskott	2 289 825	-	-	2 289 825
Balanserat resultat	-2 852 426	-993 747	-286 230	-4 132 404
Årets resultat	-798 353	798 353	-343 418	-343 418
Eget kapital	35 468 908	0	-343 418	35 125 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 846 173
Årets resultat	-343 418
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 230
Totalt	-4 475 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	67 113
Balanseras i ny räkning	-4 408 708

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 441 687	1 393 971
Övriga rörelseintäkter	3	0	45 954
Summa rörelseintäkter		1 441 687	1 439 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 084 817	-1 592 033
Övriga externa kostnader	9	-234 073	-188 083
Personalkostnader	10	-80 823	-82 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 983	-221 124
Summa rörelsekostnader		-1 616 696	-2 083 376
RÖRELSERESULTAT		-175 009	-643 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 902	9 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 310	-164 356
Summa finansiella poster		-168 408	-154 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 418	-798 353
ÅRETS RESULTAT		-343 418	-798 353

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 720 197	39 911 693
Markanläggningar	13	0	17 963
Maskiner och inventarier	14	31 341	38 865
Summa materiella anläggningstillgångar		39 751 537	39 968 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 751 537	39 968 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 254
Övriga fordringar	15	640 600	744 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 358	0
Summa kortfristiga fordringar		665 958	751 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		74	74
Summa kassa och bank		74	74
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 032	751 728
SUMMA TILLGÅNGAR		40 417 569	40 720 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 897 343	37 897 343
Fond för yttre underhåll		1 590 136	1 108 512
Balkongfond		113 832	113 832
Summa bundet eget kapital		39 601 311	39 119 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 132 404	-2 852 426
Årets resultat		-343 418	-798 353
Summa fritt eget kapital		-4 475 821	-3 650 780
SUMMA EGET KAPITAL		35 125 490	35 468 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 794 161	4 794 161
Summa långfristiga skulder		4 794 161	4 794 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 404	34 404
Leverantörsskulder		55 549	72 435
Skatteskulder		127 989	124 548
Övriga kortfristiga skulder		2 343	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	277 633	225 793
Summa kortfristiga skulder		497 918	457 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 417 569	40 720 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-175 009	-643 451
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	216 983	221 124
	41 973	-422 327
Erhållen ränta	8 902	9 454
Erlagd ränta	-177 310	-154 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-126 435	-566 938
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 412	-10 578
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 739	97 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 108	-479 766
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	0	-5 734
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	494 266
ÅRETS KASSAFLÖDE	-106 108	14 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	675 884	661 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	569 776	675 884

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	0,5 - 10 %
Maskiner	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 420 872	1 370 565
Balkongavgift	12 120	12 221
Påminnelseavgift	294	0
Pantsättningsavgift	3 438	4 725
Överlåtelseavgift	1 433	6 460
Vidarefakturerade kostnader	4 738	0
Övriga intäkter	-1 208	0
Summa	1 441 687	1 393 971

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 446
Försäkringsersättning	0	37 308
Återbäring försäkringsbolag	0	2 200
Summa	0	45 954

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	84 696	66 277
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 069	5 894
Fastighetsskötsel gård enl avtal	23 363	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	22 250
Städning enligt avtal	60 994	55 189
Besiktningar	42 500	0
Hissbesiktning	4 388	4 059
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 875	0
Brandskydd	21 018	48 318
Gårdkostnader	0	75
Snöröjning/sandning	28 424	34 905
Serviceavtal	0	11 786
Mattvätt/Hyrmattor	8 062	7 527
Förbrukningsmaterial	3 732	1 058
Summa	307 121	257 338

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 000
Tvättstuga	8 750	0
Trapphus/port/entr	3 106	0
Källarutrymmen	3 956	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 488
VVS	0	48 236
Värmeanläggning/undercentral	2 150	0
Ventilation	0	14 437
Elinstallationer	23 763	7 324
Hissar	22 668	19 026
Mark/gård/utemiljö	0	543 712
Vattenskada	21 638	76 382
Skador/klotter/skadegörelse	4 581	8 125
Summa	90 612	725 730

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	15 854
Värmeanläggning	18 425	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 522
Tak	48 688	0
Summa	67 113	18 376

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 540	46 450
Uppvärmning	339 495	302 060
Vatten	85 054	69 214
Sophämtning/renhållning	33 049	45 436
Grovsopor	20 244	15 168
Summa	519 382	478 328

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 877	41 135
Kabel-TV	8 082	7 766
Fastighetsskatt	64 630	63 359
Summa	100 589	112 260

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	85 000	37 000
Styrelseomkostnader	10 274	0
Fritids och trivselkostnader	0	4 700
Föreningskostnader	1 288	19 800
Förvaltningsarvode enl avtal	90 842	87 190
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	5 516
Administration	3 050	8 805
Konsultkostnader	28 429	12 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Summa	234 073	188 083

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	61 500	62 500
Arbetsgivaravgifter	19 323	19 637
Summa	80 823	82 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	177 284	164 328
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	28
Summa	177 310	164 356

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 040 438	43 040 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 040 438	43 040 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 128 745	-2 937 249
Årets avskrivning	-191 496	-191 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 320 241	-3 128 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 720 197	39 911 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 790 000</i>	<i>14 790 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 561 000	31 561 000
Taxeringsvärde mark	63 849 000	63 849 000
Summa	95 410 000	95 410 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	442 067	442 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442 067	442 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-424 104	-402 000
Årets avskrivning	-17 963	-22 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-442 067	-424 104
Utgående restvärde enligt plan	0	17 963

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 725	156 725
Utgående anskaffningsvärde	156 725	156 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 860	-110 336
Avskrivningar	-7 524	-7 524
Utgående avskrivning	-125 384	-117 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 341	38 865

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 898	68 590
Transaktionskonto	131 531	170 377
Borgo räntekonto	438 171	505 433
Summa	640 600	744 400

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 220	0
Förutbet försäkr premier	12 665	0
Förutbet kabel-TV	2 735	0
Upplupna intäkter	4 738	0
Summa	25 358	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	3,91 %	1 246 870	1 246 870
Handelsbanken	2026-03-30	3,91 %	2 020 620	2 020 620
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	561 075	561 075
Handelsbanken	2027-04-30	2,76 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,91 %	500 000	500 000
Summa			4 828 565	4 828 565
Varav kortfristig del			34 404	34 404

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 656 545 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	42 500	0
Uppl kostn räntor	13 793	13 793
Uppl kostnad arvoden	62 000	62 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 480	19 637
Förutbet hyror/avgifter	139 860	129 863
Summa	277 633	225 793

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 827 000	11 827 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 2 %.

Underskrifter

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

Stockholm

Jeanette Johansson
Ordförande

Mikael Nilsson
Styrelseledamot

Nam Fritz
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:14

DOCUMENT ID:

HymMxr9ZGel

ENVELOPE ID:

H1MeS5bfxl-HymMxr9ZGel

DOCUMENT NAME:

Brf Morellträdet 5, 769608-4768 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

8ceb940b01f21309c29ad07d6bb2ea2673cfb126063286
b7b64fba4b71236749cff3d398d9c4b3e946d0283d9fba
849db4440e1a51886b7cc208b49600893ef2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:32 26.05.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.113.84
2. Nam Fritz nam.fritz@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:59 26.05.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.21.235
3. Eva Jeanette Johansson jeanette.johansson@brandedstories.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:02 26.05.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.94
4. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 11:24 26.05.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 5, org.nr. 769608-4768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
---	---

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 11:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 26.05.2025 09:14

DOCUMENT ID:

Hy-MxSqbmee

ENVELOPE ID:

ByxGIBcZGll-Hy-MxSqbmee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

SHA-512:

c2e8a8d0f45931d0740a70ebcc9790e5c57efef88ad223d
2e72824fbb5499a955b716c89dd9036065327ef24c6e6e
6fe5e88716ab1072a1fc7cf031d07037e3a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	Signed	26.05.2025 11:24	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	26.05.2025 11:23	Low	IP: 158.174.108.46

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed