

Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen

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. 17.

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 Huddinge.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring ASA.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 3 606 kvm. Byggnadernas totalyta är 3606 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikaela Margareta Öberg	Ordförande
Hanlin Gongzhang	Styrelseledamot
Ismail Dökümcü	Styrelseledamot
Mubdir Ali Mubdir Issa	Styrelseledamot
Qingyun Liu	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Nilsson
Alexander Hoang

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Clas Niklasson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Yttre underhåll - Oljning av träbänkar och träpartier på gården
- 2023 ● Inre underhåll - Målning av inre partier i garage
Inre underhåll - Installation av laddstolpar i bostadsrättsföreningens garage
- 2022 ● Fasader - Underhåll av ekparti vid entré

Planerade underhåll

- 2025 ● Spolning spillvattenledningar

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen arbetat med det tekniska underhållet av fastigheten och den ekonomiska förvaltningen.

Tidigare har bostadsrättsföreningen med hjälp av Alova Fastighetsteknik AB och företaget Projektledarna upprättat en underhållsplan för perioden 2020 - 2079 för bostadsrättsföreningens fortsatta underhåll och trevnad. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya planeras inte några omfattande underhåll under de närmaste åren.

Under 2024 genomfördes en radonmätning i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning och de krav som finns från Miljöinspektör inom hälsoskydd. Utöver detta har styrelsen, som en del av det årliga underhållet och för de boendes trevnad, även genomfört två grundliga städningar av garaget.

I enlighet med bostadsrättsföreningens tradition arrangerade styrelsen en gemensam vårstädning. Bland annat planterade man nya blommor och oljade in träpartierna vid bostadsrättsföreningens grillplats på innergården. Vårstädningen avslutades som vanligt med mingel, saft och fikabröd.

Utöver den tekniska förvaltningen har styrelsen även arbetat med den ekonomiska förvaltningen under det gångna året. Under hösten år 2024 omförhandlade styrelsen tre av bostadsrättsföreningens fyra lån. Styrelsen omförhandlade även en ny försäkring för bostadsrättsföreningen.

Omvandlingen av området Sjödalen fortsatte under år 2024. Under de gångna åren har nya butiker, vägar och trottoarer färdigställts för att skapa en urban och välkomnande plats för boende, gående, cyklister och motorister. Bostadsrättsföreningen ser fram emot en fortsatt realisering av kommunens övergripande vision för Sjödalen för att bli en vacker blandstad i anslutning till Huddinge centrum med nya lägenheter och nya satsningar på förskolor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi Under hösten 2024 omförhandlade styrelsen tre av bostadsrättsföreningens fyra lån med anledning av att

bindningstiden löpte ut. Kassör och ledamöter gjorde grundliga beräkningar för att ta hänsyn till räntor, elenergi priser, vatten och fjärrvärmepriser de kommande åren.

Vid omförhandlingen av lånen år 2024 minskade den totala räntan för bostadsrättsföreningens lån. Detta medförde att bostadsrättsföreningen kunde utöka den totala amortering. Tack vare att den totala räntan för bostadsrättsföreningens lån minskade behövde inte avgifterna för lägenheterna höjas. Avgift för garageplats behövde inte heller höjas. Styrelsen kunde även erbjuda bostadsrättsföreningens medlemmar att hyra extra förråd till ett lägre pris än tidigare.

Under föregående år, 2023, sökte styrelsen elstöd för bostadsrättsföreningen vilket blev godkänt av Skatteverket. Bostadsrättsföreningen sökte och fick även ekonomiskt investeringsstöd från Naturskyddsverket för installationen av elladdstolpar år 2023. År 2023 framkom det även att likvidationen av det bolag (Fastighets AB Repstegen) som ägs av bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen blivit liggande hos likvidatorn istället för att likvideras. Därmed likviderades aktiebolaget år 2023 vilket gav bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen en betydande summa från likvideringen av aktiebolaget Fastighets AB Repstegen.

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen har ett modernt och energieffektivt energisystem med fjärrvärme vilket är betydelsefullt då priserna för värme ökat i Sverige de senaste åren. Eftersom de 3 husen i bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen är relativt nya planeras inte några omfattande och kostsamma underhållsarbeten under de närmaste åren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 25%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 126 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 964 037	4 219 289	3 347 180	3 241 009
Resultat efter fin. poster	-953 971	-1 247 775	-962 390	-372 108
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	514 217	640 985	579 430	471 250
Taxeringsvärde	137 997 000	137 997 000	137 997 000	101 323 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 260	1 045	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	86,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 949	14 095	14 309	14 490
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 949	14 095	14 309	14 490
Sparande per kvm totalyta, kr	189	122	197	347
Elkostnad per kvm totalyta, kr	163	134	54	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	99	85	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	49	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	359	282	173	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	2,96	-	-
Räntekänslighet (%)	11,07	13,49	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst. En bostadsrätt får gå med förlust om den samtidigt klarar av att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhållsbehov. Bostadsrättsförening Moroten i Sjødalen klarar av att hantera utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhåll. Styrelsen ser årligen över ekonomin, agerar sparsamt och prioriterar de utgifter som behövs för bostadsrättsföreningens fortsatta välmående.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	198 850 000	-	-	198 850 000
Fond, yttre underhåll	640 985	-	-126 768	514 217
Balanserat resultat	-4 892 669	-1 247 775	126 768	-6 013 676
Årets resultat	-1 247 775	1 247 775	-953 971	-953 971
Eget kapital	193 350 541	0	-953 971	192 396 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 904 866
Årets resultat	-953 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 810
Totalt	-6 967 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-6 967 647

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	4 964 037	4 219 289
Övriga rörelseintäkter	3	91 315	120 927
Summa rörelseintäkter		5 055 352	4 340 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 257 612	-2 244 947
Övriga externa kostnader	9	-188 429	-220 375
Personalkostnader	10	-73 726	9 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 635 936	-1 632 332
Summa rörelsekostnader		-4 155 703	-4 087 795
RÖRELSERESULTAT		899 649	252 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 576	15 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 865 197	-1 515 595
Summa finansiella poster		-1 853 620	-1 500 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-953 971	-1 247 775
ÅRETS RESULTAT		-953 971	-1 247 775

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	242 224 202	243 849 326
Maskiner och inventarier	13	90 138	100 950
Summa materiella anläggningstillgångar		242 314 340	243 950 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		242 314 340	243 950 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 850	68 058
Övriga fordringar	14	1 012 142	1 005 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 621	0
Summa kortfristiga fordringar		1 271 613	1 073 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 271 613	1 073 921
SUMMA TILLGÅNGAR		243 585 953	245 024 197

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll		514 217	640 985
Summa bundet eget kapital		199 364 217	199 490 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 013 676	-4 892 669
Årets resultat		-953 971	-1 247 775
Summa fritt eget kapital		-6 967 647	-6 140 444
SUMMA EGET KAPITAL		192 396 570	193 350 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 687 500	13 014 980
Summa långfristiga skulder		10 687 500	13 014 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 613 140	37 810 660
Leverantörsskulder		124 707	296 047
Skatteskulder		179 940	179 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	584 096	372 129
Summa kortfristiga skulder		40 501 883	38 658 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 585 953	245 024 197

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	899 649	252 421
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 635 936	1 632 332
	2 535 585	1 884 753
Erhållen ränta	11 576	15 399
Erlagd ränta	-1 874 999	-1 491 917
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	672 163	408 235
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 970	27 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 530	-10 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 722	424 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-108 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-108 158
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-525 000	-771 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 000	-771 020
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 278	-454 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	914 667	1 369 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	886 389	914 667

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 447 116	3 673 974
Hysesintäkter garage	352 211	373 193
Hysesintäkter p-plats	0	2 006
Hysesintäkter förråd	1 050	9 700
Bredband	95 091	94 917
Dröjsmålsränta	79	-225
Pantsättningsavgift	5 730	9 450
Överlåtelseavgift	5 732	12 920
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	56 391	43 355
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	4 964 037	4 219 289

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	51 161
Övriga intäkter	26 514	69 766
Försäkringsersättning	64 801	0
Summa	91 315	120 927

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	326 064	309 588
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 747	0
Städning utöver avtal	0	4 944
Hissbesiktning	9 126	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	30 938
Brandskydd	9 454	11 490
Myndighetstillsyn	10 242	2 403
Gårdkostnader	2 351	5 015
Gemensamma utrymmen	2 524	4 080
Snöröjning/sandning	65 832	33 947
Ser viceav tal	883	32 263
Förbrukningsmaterial	13 584	12 705
Summa	444 806	447 373

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 550	0
Huskropp utvändigt	2 549	0
Trapphus/port/entr	5 894	3 874
Sophantering/återvinning	3 945	0
Dörrar och lås/porttele	43 018	30 066
VVS	3 856	9 191
Värmeanläggning/undercentral	4 365	8 859
Ventilation	7 861	155 000
Elinstallationer	22 777	7 905
Hissar	160 990	78 936
Garage/parkering	5 226	12 854
Vattenskada	0	19 875
Summa	268 031	326 560

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	31 252
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	25 043
Summa	0	56 295

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	588 105	481 917
Uppvärmning	477 022	356 810
Vatten	230 229	176 918
Sophämtning/renhållning	159 792	146 698
Summa	1 455 148	1 162 343

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	-76 555	86 829
Kabel-TV	76 212	75 576
Fastighetsskatt	89 970	89 970
Summa	89 627	252 375

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	2 302
Tele- och datakommunikation	1 406	1 381
Inkassokostnader	6 456	3 564
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	18 750
Styrelseomkostnader	0	337
Fritids och trivselkostnader	251	0
Föreningskostnader	5 976	19 961
Förvaltningsarvode enl avtal	126 104	121 012
Överlåtelsekostnad	8 024	11 028
Pantsättningskostnad	9 460	10 245
Administration	3 907	24 245
Bostadsrätterna Sverige	0	7 550
Summa	188 429	220 375

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	56 100	-7 500
Arbetsgivaravgifter	17 626	-2 358
Summa	73 726	-9 858

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 861 742	1 514 835
Dröjsmålsränta	1 556	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 899	760
Summa	1 865 197	1 515 595

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 600 060	253 600 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 600 060	253 600 060
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 750 734	-8 125 610
Årets avskrivning	-1 625 124	-1 625 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 375 858	-9 750 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	242 224 202	243 849 326
<i>l utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 802 230</i>	<i>57 802 230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 797 000	98 797 000
Taxeringsvärde mark	39 200 000	39 200 000
Summa	137 997 000	137 997 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 158	0
Inköp	0	108 158
Utgående anskaffningsvärde	108 158	108 158
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 208	0
Avskrivningar	-10 812	-7 208
Utgående avskrivning	-18 020	-7 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 138	100 950

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	125 753	91 196
Transaktionskonto	380 189	561 043
Borgo räntekonto	506 200	353 623
Summa	1 012 142	1 005 863

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 550	0
Förutbet försäkr premier	92 631	0
Förutbet kabel-TV	25 440	0
Summa	125 621	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors - ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB SEB	2025-10-28	3,30 %	13 161 900	13 161 900
SEB	2025-09-28	4,68 %	12 788 740	13 288 740
SEB	2026-10-28	2,60 %	10 687 500	10 687 500
Summa	2025-10-28	2,69 %	13 662 500	13 687 500
Varav kortfristig del			50 300 640	50 825 640
			39 613 140	37 810 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 431 840 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 133	0
Uppl kostn el	56 971	0
Uppl kostnad Värme	48 163	0
Uppl kostn räntor	23 957	33 759
Uppl kostn vatten	33 594	0
Förutbet hyror/avgifter	412 278	335 752
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	2 618
Summa	584 096	372 129

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 750 000	54 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Huddinge

Hanlin Gongzhang
Styrelseledamot

Ismail Dökümcü
Styrelseledamot

Mikaela Margareta Öberg
Ordförande

Mubdir Ali Mubdir Issa
Styrelseledamot

Qingyun Liu
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Clas Niklasson
Revisor



Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Moroten i Södalen, 769629-8749 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:08

DOCUMENT ID:

rkbsN_sgWee

ENVELOPE ID:

S1iVuoebex-rkbsN_sgWee

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikaela Margareta Öberg	Signed	13.05.2025 13:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 13:17	Low	IP: 98.128.229.97
2. QINGYUN LIU	Signed	13.05.2025 13:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 13:18	Low	IP: 83.185.35.29
3. MUBDIR ALI MUBDIR ISSA	Signed	13.05.2025 13:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 13:20	Low	IP: 94.234.76.236
4. HANLIN GONGZHANG	Signed	13.05.2025 13:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 13:23	Low	IP: 212.247.181.104
5. ISMAIL DÖKÜMCÜ	Signed	13.05.2025 13:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 13:27	Low	IP: 213.115.0.186
6. CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed	13.05.2025 15:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2025 15:16	Low	IP: 194.14.78.10

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen

Org.nr. 769629 - 8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess **finansiella** resultat och kassaflöde för året 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.
[Styrelsens ansvar](#)

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild av 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. 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 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 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 på måtpunkten 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjäddalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjäddalen enligt god revisionsred 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

• på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén 2024-01-01–2024-12-31.pdf
2 pages

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:08

DOCUMENT ID:

SJmoEusxblg

ENVELOPE ID:

rylj4digble-SJmoEusxblg

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	13.05.2025 15:18 13.05.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.78.10

* 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

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed