

# Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Org.nr: 769603-8053

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm, organisationsnummer 769603-8053, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

---

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-02.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-09.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår bland annat att planera underhåll, att förvalta fastigheten, att fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att föreningens ekonomi är god.

- Föreningen lät år 2021 upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2070.
- Ett flertal större underhållsåtgärder kommer att ske de närmsta åren, däribland omfattande renoveringar/ingrepp i husets garage som är planerat att påbörjas ungefär i mitten av år 2025.
- Likvida medel avses reserveras årligen för planerade underhållsåtgärder.
- Föreningens ekonomi får anses vara mycket god, vilket torde innebära att kommande planerade underhållsåtgärder ej kommer medföra att nya lån behöver upptas. Samtidigt som detta teoretiskt sett inte helt kan uteslutas, eftersom det kommer bero på föreningens då rådande ekonomiska situation.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det närmsta året.
- Föreningen har fortfarande kvar åtta (8 st) lägenheter i huset som är upplåtna med hyresrätt, vilka sammanlagt uppgår till cirka 366 kvm boarea (BOA). Dessa åtta (8 st) hyresrättslägenheter utgör dolda men ansevärd framtida tillgångar för föreningen, eftersom de kan upplåtas till bostadsrättslägenheter ("försäljas") vartefter de återlämnas/tillfaller bostadsrättsföreningen och därmed möjligheterna till detta ges. Värt att notera är att bostadsrättsföreningar är befriade från sedvanlig realisationsvinstbeskattning vid försäljningar/upplåtelse av hyresrättslägenheter till bostadsrättslägenheter. Ovannämnda åtta (8 st) hyresrättslägenheter/blivande bostadsrättslägenheter uppskattas i skrivande stund ha ett sammanlagt teoretiskt värde av över 30 000 000 kr. De personer som hyr dessa lägenheter av bostadsrättsföreningen med så kallat förstahandskontrakt har såklart besittningsrätt, enligt lag, så länge de bor där och ej förverkar sina respektive hyresrätter.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999-01-13.

Ekonomisk plan registrerades år 2016-09-02.

Föreningens stadgar registrerades år 2018-08-09.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

### Beskattning

Eftersom föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening.

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkring hos NordEuropa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

På stämman deltog 31 medlemmar.

### **Styrelse**

Ordförande	Jimmy Dimitri Henricson
Kassör	David Nyman
Sekreterare	Anna Maria Marquard
Ledamot	Marcus Hjorth
Suppleant	Kevin Lindberg
Suppleant	Arian Chalak

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ordinarie styrelseledamöter.

### **Revisor**

Extern Sofia Gunnarsson, Allians Revision & Redovisning AB.

Intern Anna Christensson.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Sanna Hagelby Edström.

### Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes år 1963 med ett flerbostadshus med adresserna Bergsgatan 51 och Polhemsgatan 28, samt med ett garage i två våningsplan (plan -1 och plan -2) under huset med adressen Polhemsgatan 26.

Fastighetsbeteckning: Morellträdet 26.

Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 8 177 kvm, varav 5 244 kvm utgör bostadsrättsyta, 366 kvm utgör hyresrättsyta och 2 567 kvm utgör lokalyta.

Dock aktuell fördelning enligt nedanstående information.

Nybyggnadsår: 1963.

Ombyggnadsår: 2016.

Värdeår: 1987.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	62	2 150
1,5 rok	1	34
2 rok	33	1 987
3 rok	6	516
4 rok	6	557
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>5 244</b>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	4	141
2 rok	4	225
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>366</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 116**

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	5	2 567
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>8 177</b>

### Garage och P-platser

	Antal platser
	92

Föreningen hyr ut hela garaget (båda våningsplanen) till Aimo Park Sweden AB där avtalet sträcker sig över totalt fem år (från och med 2021-01-01 till och med 2025-12-31).

År	Årshyra (SEK)
2021	2,300,000
2022	2,500,000
2023	2,700,000
2024	2,800,000
2025	2,856,000

---

## Förvaltning

### Avtal

### Leverantör

---

Teknisk förvaltning ink. fastighetsskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Bredband/kabel-tv	Stockholm Stadsnät/Sappa
Städning	AB Tibhaus Städning
Entré Mattor	Elis Textil Service AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Serviceavtal hissar	Kone
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Office Recycling Technology Sweden AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	Fortum
Passagesystem	Great Security
Trygghet/trivsel	Störningsjouren

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad år 2023 som sträcker sig till 2070.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2004-2006	
Byte till 3-glasfönster med tjockt dubbelt ljudlamellglas	2009-2012	
Ommålning av tak	2009	
Ventilation	2013	Byte av ventilationsfläktar
Undercentral	2013	Renovering av undercentral
Nya tvättmaskiner	2015	Polhemsgatan 28
Ommålning av trapphus	2016	Samt installation av LED-belysning i trapphusen
Byte av tätskikt på innergård	2016	
Stambyte	2015-2016	Avloppsstammar, vattenledningar samt gemensamma elledningar
Byte av ventilationssystem i garage	2016-2017	
Byggnation av ny tvättstuga på Bergsgatan	2016	
Renovering av soprum	2017	Byte till sopkärl
Elektronisk tvättstugebokning	2017	
Renovering av entréer	2017	Byte till träportar
Ny garageskylt - Polhemsgaraget	2018	Byte till LED-skylt
Ommålning av cykelrum och soprum	2018	
Ny belysning i Polhemsgaraget	2019	Byte till LED-belysning
Energideklaration	2019	
VVC-booster	2019	Installerad i undercentral
Installation av elladdboxar i Polhemsgaraget	2020	10 stycken
Ny underhållsplan	2021	
Införelse av elmätare på 3 platser nedre garage	2022	
Upprustning av innergården	2022	Anlitad trädgårdsfirma
Renovering och målning av övre och nedre källarplan Polhemsgatan och Bergsgatan	2022	Golv, trappor och väggar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022-2023	
15 stycken nya låscylindrar för FS-nyckel	2023	Utbyte av 15 stycken dysfunktionella lås/hänglås
Kompletterande sprinkler-installationer i garaget	2023	Påkallat av Storstockholms brandförsvär
Nyinstallation av brandutrustningar i både garaget och i övriga huset	2023	Bland annat seriekopplade brandvarnare, brandsläckare och utrymningsskyltar
Utfört Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) i både garaget och i övriga huset	2023	Följaktligen godkända Systematiska Brandskyddsarbeten (SBA) i både garaget och i övriga huset
Nya dörröppningsautomatiker samt klämskydd	2023	Både på Bergsgatan 51 och på Polhemsgatan 28
Totalrenovering av Polhemsgaraget	2025	Golv, tak, väggar, avlopp, med mera
Byte av båda hissarna, hisskorgarna och hissmaskinerierna	2025	I samband med vindsexploatering
Vindsexploatering i form av nybyggnation av nya bostadsrättslägenheter högst upp i huset	2025	Bygglov är beviljat av Stadsbyggnadsnämnden
Renovering av fasad	2025	I samband med vindsexploatering
lordningställande av skyddsrummet	2025	I samband med totalrenoveringen av garaget

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

▫ Föreningens skulder till kreditinstitut ("lån"):

Per 2021-12-31 = cirka 41 000 000 kr, per 2022-12-31 = cirka 38 500 000 kr, per 2023-12-31 = cirka 13 000 000 kr.

▫ Av Stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov för vindsexploatering, i form av nybyggnation av ett antal nya bostadsrättslägenheter ("vindsvåningar") med takterrasser, högst upp i huset på hela byggnadens projicerade takyta.

▫ Föreningen har upplåtit en hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet, genom så kallad "försäljning".

▫ Höjning med 4,75 % av hyrorna för föreningens hyresrättslägenheter, efter förhandling med Hyresgästföreningen.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

▫ I samband med att föreningens bundna lån löpte ut i början av år 2024 genomfördes en extra-amortering om 5 000 000 kr på föreningens skulder till kreditinstitut ("lån"). Således uppgår i skrivande stund föreningens skulder till kreditinstitut ("lån") till cirka 8 000 000 kr (13 000 000 kr - 5 000 000 kr).

▫ En av föreningens åtta (8 st) kvarvarande hyresrättslägenheter återlämnades till föreningen i slutet av år 2023. Berörd lägenhet avses upplåtas till bostadsrättslägenhet ("försäljas") på sedvanlig vis på den öppna bostadsmarknaden till högsta möjliga försäljningspris, genom registrerad fastighetsmäklare. Det förväntade framtida resultatet av denna upplåtelse/"försäljning" förmodas möjliggöra en ytterligare extra-amortering på föreningens skulder till kreditinstitut ("lån") om minst 5 000 000 kr, vilket i så fall skulle innebära en minskning av föreningens skulder till kreditinstitut ("lån") till cirka 3 000 000 kr, men förhoppningsvis ännu lägre.

▫ I skrivande stund ligger styrelsen fortfarande i förhandling med Hyresgästföreningen avseende höjning av hyrorna för föreningens hyresrättslägenheter. Förhoppningsvis blir förhandlingen klar inom kort och gissningsvis kommer slutresultatet bli en hyreshöjning om cirka 5,8 %.

▫ Det bygglov för ovannämnda vindsexploatering som Stadsbyggnadsnämnden beviljade år 2023 överklagades till Länsstyrelsen av en grupp medlemmar i en närliggande bostadsrättsförening. I början av år 2024 avslog Länsstyrelsen grannföreningens överklagan. Vindsexploaterings planerade projektering, påbörjan, genomförande samt försäljning under åren 2024/2025/2026.

▫ Ärendet fortgår med de förekommande mobilföretagens mobilantenner på husets tak samt tillhörande teknikrum på Polhemsgatan 28, 7 tr, i enlighet med tidigare föreningsstämma.

▫ Per 2020-11-19 ingick föreningens dåvarande styrelse ett hyresavtal med Aimo Park Sweden AB som bland annat ger Aimo Park Sweden AB rättighet att bedriva publik korttidsparkering till allmänheten i viss del av garaget, vilket Aimo Park Sweden AB sedan i början av år 2024 bedriver i garagets hela övre plan (plan -1 tr).

---

## Medlemsinformation

157 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 12 bostadsrätter har överlåtits.

20 medlemmar har utträtt ur föreningen.

21 medlemmar har upptagits.

**108 bostadsrätter**

**158 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 306	5 074	5 789	5 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	625	-21	1 209	1 324
Soliditet <sup>1</sup> , %	91	78	76	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	328	323	487	471
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 525	7 356	13 028	8 261
Skuldsättning / kvm totalyta	1 619	4 717	8 355	5 298
Sparande / kvm	293	197	356	330
Räntekänslighet	8	23	27	18
Energikostnad / kvm	230	250	203	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	32	33	43	43

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 25 331 360 kronor.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 839 380	41 987 915	5 704 098	- 47 553 786	- 20 879	<b>141 956 728</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Insatser	2 019 975					<b>2 019 975</b>
Upplåtelseavgifter		4 130 025				<b>4 130 025</b>
Reservering fond för yttre underhåll			812 400	-812 400		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-340 691	340 691		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 20 879	20 879	<b>0</b>
Årets resultat					625 247	<b>625 247</b>
Belopp vid årets utgång	<b>143 859 355</b>	<b>46 117 940</b>	<b>6 175 807</b>	<b>- 48 046 374</b>	<b>625 247</b>	<b>148 731 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 48 046 373
Årets resultat	625 247
<b>Totalt</b>	<b>- 47 421 126</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	812 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 364 141
Balanseras i ny räkning	- 47 869 385
<b>Totalt</b>	<b>- 47 421 126</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 306 374	5 074 410
Övriga rörelseintäkter	3	73 578	84 489
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 379 952</b>	<b>5 158 899</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 749 251	-3 121 208
Administration och förvaltning	5	-561 257	-589 041
Personalkostnader	6	-206 987	-187 667
Avskrivningar		-1 291 024	-1 291 024
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 808 519</b>	<b>-5 188 940</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>571 433</b>	<b>-30 041</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 252	162 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 438	-153 658
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>53 814</b>	<b>9 162</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>625 247</b>	<b>-20 879</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>625 247</b>	<b>-20 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>625 247</b>	<b>-20 879</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	155 548 450	156 795 090
Inventarier, verktyg och installationer	8	256 708	301 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 805 158</b>	<b>157 096 182</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>155 805 158</b>	<b>157 096 182</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		860 322	15 682
Övriga fordringar		112 128	76 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 612	171 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 123 062</b>	<b>263 743</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 059 315	24 428 883
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 059 315</b>	<b>24 428 883</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 182 377</b>	<b>24 692 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 987 535</b>	<b>181 788 808</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		189 977 295	183 827 295
Fond för yttre underhåll		6 175 807	5 704 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>196 153 102</b>	<b>189 531 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 046 373	-47 553 786
Årets resultat		625 247	-20 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 421 126</b>	<b>-47 574 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 731 976</b>	<b>141 956 728</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>25 000 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>25 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 242 560	13 573 920
Leverantörsskulder		276 046	170 540
Skatteskulder		0	-279 785
Övriga skulder		185 464	740 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	551 489	626 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 255 559</b>	<b>14 832 080</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>14 255 559</b>	<b>14 832 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 987 535</b>	<b>181 788 808</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	571 433	-30 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 291 024	1 291 024
<b>Summa</b>	<b>1 862 457</b>	<b>1 260 983</b>
Erhållen ränta	217 252	162 820
Erlagd ränta	-163 438	-153 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 916 271</b>	<b>1 270 145</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-486 448	675 602
Förändring av rörelseskulder	-618 032	528 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>811 791</b>	<b>2 474 684</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upplåtelse av bostadsrätt	6 150 000	5 710 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 150 000</b>	<b>5 710 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskuld	-25 331 360	-1 331 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 331 360</b>	<b>-1 331 360</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 369 569</b>	<b>6 853 324</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 428 883</b>	<b>18 618 400</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 059 315</b>	<b>24 428 883</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, valt regelverk allmänna råd 2012:01 (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** Huvudintäkter.

**Resultat finansiella poster:** Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

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

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

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

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

### Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28% av anskaffningsvärdet.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	78
Inventarier	10
Laddstolpar	20

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder	1 718 100	1 692 396
----------	-----------	-----------

### Hysesintäkter

Bostäder	475 893	547 953
Lokaler	349 173	313 370
Garage och p-platser	2 700 000	2 500 000
Övriga hyresintäkter	46 644	0

<b>3 571 710</b>	<b>3 361 323</b>
------------------	------------------

### Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse	16 564	20 691
-----------------------------	--------	--------

### Totalt nettoomsättning

<b>5 306 374</b>	<b>5 074 410</b>
------------------	------------------

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	73 552	0
Övriga ersättningar och intäkter	26	84 489

<b>73 578</b>	<b>84 489</b>
---------------	---------------

### Totalt övriga rörelseintäkter

<b>73 578</b>	<b>84 489</b>
---------------	---------------

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	254 571	458 332
Uppvärmning	773 439	688 856
Vatten och avlopp	177 320	165 655
Sophämtning	111 833	104 821
	<b>1 317 163</b>	<b>1 417 664</b>

##### Funktionell anläggningservice

Hiss	35 652	117 368
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	24 681	101 050
Brandskydd	54 085	8 904
	<b>114 417</b>	<b>227 323</b>

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel extra	57 062	44 276
Fastighetsstäd	114 949	153 875
Matthyra	12 718	10 776
Trädgårdsskötsel	0	143 852
Bevakningskostnader	9 270	0
	<b>193 999</b>	<b>352 778</b>

##### Distribuerade servicetjänster

TV	165 759	179 483
----	---------	---------

##### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	75 790	71 129
Fastighetsavgift/fastighetskatt	352 324	344 204
	<b>428 114</b>	<b>415 333</b>

##### Reparationer

Reparationer	161 710	105 223
Bostäder	0	82 713
Garage och p-platser	1 814	0
Installationer	2 133	0
	<b>165 657</b>	<b>187 936</b>

##### Underhåll

Underhåll	364 141	340 691
-----------	---------	---------

#### Totalt operativ drift och underhåll

	<b>2 749 251</b>	<b>3 121 208</b>
--	------------------	------------------



## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	0	8 270
--------------------------------	---	-------

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	131 485	117 458
------------------------------	---------	---------

### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	175 913	184 397
--	---------	---------

### Revision

Revisionsarvode	44 620	21 637
-----------------	--------	--------

### Kommunikation

Webbsida	9 563	9 564
----------	-------	-------

Tele- och datakommunikation	26 135	32 160
-----------------------------	--------	--------

<b>35 698</b>	<b>41 724</b>
---------------	---------------

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	28 022	0
----------------------------------	--------	---

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	26 093	9 292
--	--------	-------

Mäklararvode	38 216	40 000
--------------	--------	--------

Konsultarvode	44 012	99 423
---------------	--------	--------

Bankkostnader	7 933	6 819
---------------	-------	-------

Övriga administrativa kostnader	1 370	1 156
---------------------------------	-------	-------

Föreningsomkostnader	6 170	8 167
----------------------	-------	-------

Övriga kostnader	21 724	50 699
------------------	--------	--------

<b>145 518</b>	<b>215 555</b>
----------------	----------------

### Totalt administration och förvaltning

<b>561 257</b>	<b>589 041</b>
----------------	----------------

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode	157 500	142 800
----------------	---------	---------

Sociala kostnader	49 487	44 867
-------------------	--------	--------

<b>206 987</b>	<b>187 667</b>
----------------	----------------

### Totalt personalkostnader

<b>206 987</b>	<b>187 667</b>
----------------	----------------

## Not 7. Byggnader och mark

**2023-12-31**

**2022-12-31**

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	97 393 824	97 393 824
---------------------------	------------	------------

Anskaffningsvärde mark	71 964 718	71 964 718
------------------------	------------	------------

<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>169 358 542</b>	<b>169 358 542</b>
------------------------------------	--------------------	--------------------

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 12 563 453	- 11 316 813
------------------------	--------------	--------------

Årets avskrivningar	- 1 246 640	- 1 246 640
---------------------	-------------	-------------

<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 810 093</b>	<b>-12 563 453</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 548 449</b>	<b>156 795 089</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	94 800 000	94 800 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	176 000 000	176 000 000
---------------------	-------------	-------------

<b>270 800 000</b>	<b>270 800 000</b>
--------------------	--------------------

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	560 098	560 098
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>560 098</b>	<b>560 098</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 259 006	- 214 622
Årets avskrivningar	- 44 384	- 44 384
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 303 390</b>	<b>- 259 006</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 708</b>	<b>301 092</b>

#### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>
SEB			0	25 000 000
SEB	2024-01-28	0,56 %	13 242 560	13 573 920
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>13 242 560</b>	<b>38 573 920</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 242 560	-25 000 000
			<b>0</b>	<b>13 573 920</b>

<b>Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	243 852	267 482
Ei	26 725	59 672
Värme	110 295	109 937
Sophämtning	10 888	10 503
Vatten	40 902	30 578
Ränta	411	30 197
Lönekostnader	90 105	90 105
Sociala avgifter	28 310	28 310
<b>Summa</b>	<b>551 488</b>	<b>626 784</b>

<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	83 000 000	83 000 000
<b>Summa:</b>	<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>

# Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

---

Jimmy Dimitri Henricson

---

David Nyman

---

Anna Maria Marquard

---

Marcus Hjorth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

---

Sofia Gunnarsson, Allians Revision & Redovisning  
AB.

---

Anna Christensson.  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2024 10:12

SENT BY OWNER:  
Robin Yttring · 25.04.2024 12:41

DOCUMENT ID:  
B1eM\_7hwZ0

ENVELOPE ID:  
B1zum3w-R-B1eM\_7hwZ0

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANNA MARIA MARQUARD</b> am14@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:49 25.04.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/03) IP: 145.14.106.213
<b>DAVID NYMAN</b> David.nyman1995@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 22:10 25.04.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/14) IP: 90.129.208.87
<b>Johan Marcus Hjorth</b> hjorthmarcus@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 23:49 25.04.2024 23:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/22) IP: 145.14.106.72
<b>Jimmy Dimitri Dennis Henricson</b> jimmy.henricson@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:02 26.04.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/13) IP: 145.14.106.121
<b>Anna Karin Christensson</b> Anna.Christensson@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:22 26.04.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/07) IP: 80.216.111.77
<b>Anna Sofia Gunnarsson</b> sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:12 02.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 4.223.159.251

\* 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 Brf Morellträdet 9 i Stockholm

Org.nr 769603-8053

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-30 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 våra 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 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 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. 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 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.

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Morellträdet 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm

---

Sofia Gunnarsson  
Auktoriserad revisor

---

Anna Christensson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 10:13

SENT BY OWNER:

Robin Yttring · 25.04.2024 16:18

DOCUMENT ID:

Sk-9LIJdZR

ENVELOPE ID:

S1eq881\_WR-Sk-9LIJdZR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i S tockholm.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Anna Karin Christensson</b> Anna.Christensson@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:20 29.04.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/07) IP: 213.32.224.157
<b>Anna Sofia Gunnarsson</b> sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:13 02.05.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 4.223.159.251

\* 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