

Till alla medlemmar i Brf Morellträdet 9 i Stockholm

**Inbjudan/kallelse till föreningsstämman år 2025 för bostadsrättsföreningen
Morellträdet 9 i Stockholm**

Datum och tid: **Tisdagen den 6 maj år 2025 kl 18.00 - 20.00**. Vänligen kom i tid.

Plats: **Sankt Göransvåningen** (Västermalms församling), Arbetargatan 21, 112 45
Stockholm.

Efter föreningsstämman tar vi punkten Övriga frågor. Förslagsvis sitter vi då kvar på våra platser.

Föreningsstämma och mingel kommer att äga rum i Sankt Göransvåningen. **Mellan kl 20.00 och 22.00 bjuder föreningen på pizza och dryck** (alkoholhaltig och alkoholfri). **Du som avser att stanna kvar på mingel**, osa senast den 2 maj till info@brfmorelltradet9.se.

Dagordning för föreningsstämman

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av föreningens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant

16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor - se bifogade propositioner om kameraövervakning och hyresavtalet med Aimo Park - samt av föreningsmedlem anmälda ärenden - se bifogade motioner från
 1. bostadsrättshavare Joachim Fishman, "Initiera projekt för att förbättra förvaltning och ekonomi av föreningens ekonomi"
 2. bostadsrättshavare Kevin Lindberg, "Försäljning av ev framtida hyresrätter"
 3. bostadsrättshavare Kevin Lindberg, "Förtydligande av suppleantens roll"
 4. bostadsrättshavarna Åsa Stjernfeldt, Senait Ogbay och Sanna Hagelby Edström, "Uppdrag till styrelse att undersöka lägenhet på nedre garageplan samt inventera föreningens ytor"
 5. bostadsrättshavarna Åsa Stjernfeldt, Senait Ogbay och Sanna Hagelby Edström, "Inför begränsning av mandattid för styrelseledamöter i stadgarna"
 6. bostadsrättshavarna Åsa Stjernfeldt, Senait Ogbay och Sanna Hagelby Edström, "Förbättring av transparens och kommunikation inom föreningen"
- Styrelsen besvarar motionerna i dokument "Svar på inkomna motioner inför föreningsstämma år 2025"
18. Avslutande av föreningsstämman

Bilagor

- Fullmaktsblankett - Ifylld fullmakt kan mejlas till info@brfmorelltradet9.se alternativt läggas i föreningens brevlåda på bottenvåningen på Bergsgatan 51
- Styrelsens propositioner
- Inkomna motioner
- Styrelsens svar på inkomna motioner
- Årsredovisning för räkenskapsåret 2024
- Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024
- PM - Utvärdering av alternativ förvaltning av garagelokal
- Offert - Kameraövervakning - Bergs Lås
- Informationsblad från styrelsen

Fullmakt

för

.....
(textat förnamn och efternamn på den som får fullmakten)

att vid föreningsstämman för bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm, den 6 maj år 2025, föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort:

Datum:

.....
(egenhändig namnteckning på den medlem/bostadsrättshavare som ger fullmakten)

.....
(textat namnförtydligande)

Bostadsrättens lägenhetsnummer enligt ekonomisk plan, 1 – 3 siffror (nr 1 – nr 116):
(dvs inte Lantmäteriets 4-siffriga lägenhetsnummer)

Proposition - Kameraövervakning

Förslag

Styrelsen har genom Bergs Lås AB (som är ansvarigt för föreningens Aptus-system) utrett möjligheten att installera kameraövervakning i föreningen och föreslår följande åtgärder:

- Kameror vid ingången Bergsgatan.
- Kameror vid ingången Polhemsgatan.
- Kameror i cykelrummet Bergsgatan.
- Kameror i förrådsingång -1 Bergsgatan.
- Kameror i förrådsingång -2 Bergsgatan.

Videomaterialet lagras via en enhet och administreras av föreningens leverantör Bergs Lås AB där videomaterial raderas automatiskt efter 72 timmar. Ingen i styrelsen ska ha rätt att ta del av inspelat material utan att det finns misstanke om brott. Vid behov av att begära ut material ska detta ske genom att Bergs Lås AB får uppdraget att gå igenom och ta fram videomaterial. En eventuell polisanmälan upprättas av föreningen/styrelsen.

Ändringar i reglerna för hur styrelsen kan få tillgång till videomaterial ska endast kunna ske genom ett stämmobeslut.

Bakgrund

Stölder har förekommit i de allmänna utrymmena. Brf Morellträdet 9 har tidigare vidtagit åtgärder för att förebygga detta, såsom:

- Kopieringsskyddade lås och nycklar för samtliga allmänna utrymmen.
- Elektroniskt inpasseringssystem (Aptus).

Trots dessa åtgärder kvarstår problemet med stölder. Under föreningsstämman 2024 röstades en motion igenom där styrelsen fick i uppdrag att utreda möjligheterna för kameraövervakning. Syftet är att öka föreningens förmåga att övervaka och reagera på oönskade händelser såsom stöld, skadegörelse eller andra brottsliga handlingar.

Juridiska begränsningar

Kameraövervakningen måste följa gällande lagstiftning, främst kamerabevakningslagen (2018:1200). För att säkerställa personlig integritet kommer

- kameror att installeras endast i allmänna utrymmen, inte i områden där individuella lägenhetsdörrar syns,
- kameror att placeras vid entréingångar, cykelrum och förråd,
- videomaterial sparas i maximalt 72 timmar,
- korrekt skyltning om kamerabevakning enligt IMY tillhandahållas och sätts upp via Bergs Lås AB.

Föreslaget utförande

Om stämman röstar för att införa kameraövervakning kommer kameror att installeras vid föreslagna platser. Videomaterialet kommer att förvaras på en enhet och administreras av Bergs Lås AB och vara otillgängligt för styrelsen, förutom vid misstanke om brott.

Styrelsens kommentarer

Motionen om kameraövervakning har mötts av delade åsikter. Vi är medvetna om att vissa medlemmar kan känna besvikelse över att individuella gånger med lägenhetsdörrar inte kan bevakas på grund av kamerabevakningslagen 2018:1200. Vi vill dock betona att skyltningen om kameraövervakning kan ha en avskräckande effekt.

För de medlemmar som har uttryckt oro över sin personliga integritet hoppas styrelsen att det är betryggande att materialet inte är direkt tillgängligt för vare sig nuvarande eller framtida styrelser, samt att det är tydligt reglerat att material endast får granskas vid misstanke om brott.

Offert

Bergs Lås har inkommit med offert på två olika alternativ:

1. HikVision (fast Optik) – 112 500 kr exkl moms. Lokal lagringsenhet med möjlighet att kunna bygga ut med flera kameror i framtiden.
2. Avigilon Alta – 120 600 kr exkl moms. Cloudbaserad version, inga begränsningar gällande antalet kameror vid en utbyggnation.

Styrelsen ger stämman i uppdrag att rösta för eller emot kameraövervakning. I det fallet att stämman röstar ja till kameraövervakning, ska stämman rösta för alternativ 1 eller alternativ 2.

Styrelsen för Brf Morellträdet 9

Anna Maria Marquard

David Nyman

Marcus Hjorth

Proposition - Hyresavtalet med Aimo Park – garaget på Polhemsgatan 26

Med referens till motionen inkommen av Anders Bjurdalen till föreningsstämman år 2024, har styrelsen tagit fram en utredning - PM från juristen och garagekonsulten Johannes Asp. Johannes hjälpte till att få ut Stockholms Parkering när föreningen bildades. Enligt PM kan föreningen gå miste om stora ekonomiska medel genom att stanna kvar i avtalet och en uppsägning bör övervägas.

Framgent ska garaget genomgå en större renovering och möjlighet att säga upp Aimo Park kan då vara störst då det efter renoveringen kan vara mer rimligt att driva garaget i egen regi.

I och med att Aimo Park har indirekt besittningsrätt är det osannolikt att Aimo Park kan sägas upp utan att de yrkar skadestånd på en årshyra. Styrelsen upplever att Aimo Park inte följer sina avtalsförpliktelser men än så länge har det inte funnits uppenbara giltiga och skäligen grunder för uppsägning. Hyresnämnden är första instans som Aimo Park kan vända sig till för en medling (inom två månader från uppsägning). Därefter kan Aimo Park stämma föreningen hos tingsrätten och det råder oklarheter kring möjligheterna för föreningen att få rätt.

Styrelsen har diskuterat ärendet med advokat Erik Åberg (Casper Advokater) och han har rekommenderat att föreningen i stället säger upp Aimo Park med villkorsändring. Om kraven är skäligen är chansen mycket större för att tingsrätten dömer till föreningens fördel. Därför har styrelsen genom advokat Erik Åberg (Casper Advokater) sagt upp Aimo Park per den 31 december 2025 med följande villkor:

- Ny hyra om tre miljoner (3 000 000) kronor per år;
- I syfte att det rabatterade priset som medlemmarna i Brf Morellträdet 9 i Stockholm har rätt till enligt Särskilda bestämmelser - bilaga 3, och som enligt avtalet ska vara oförändrat, får hyresgästen inte införa andra avgifter för medlemmarna än den avtalade månadsavgiften för långtidsparkering.

Aimo Park har återkommit med olika förslag om bashyra som styrelsen har tackat nej till. Därefter har Aimo Park inkommit med förfrågan om att avtalet ska upphöra i förtid – 30 juni månad 2025 – men att de då kommer att kräva viss kompensation. Styrelsen har svarat att den 30 juni är oacceptabelt.

Styrelsen ger stämman i uppdrag att rösta för eller emot att styrelsen ska verka för att säga upp avtalet med Aimo Park. Styrelsen ska dock inte vara skyldig att genomföra en uppsägning om den bedömer att de ekonomiska konsekvenserna - exempelvis risken för skadestånd - är för omfattande.

Styrelsen för Brf Morellträdet 9

Anna Maria Marquard

David Nyman

Marcus Hjorth

Motion till föreningsstämma i Brf Morellträdet 9

Uppdrag till styrelse att undersöka lägenhet på nedre garageplan samt invertera föreningens ytor.

Bakgrund

Det finns uppgifter om att det ska finnas en lägenhet i nedre garageplanet i fastigheten. Det är oklart hur denna lägenhet har kommit till, vilken status den har, hur den används i dagsläget och vilka åtgärder som krävs. Vidare är det av vikt att föreningen har en aktuell och fullständigt översikt på samtliga ytor i fastigheten för att säkerställa korrekt förvaltning och nyttjande.

Yrkande

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar om att ge styrelsen i uppdrag att undersöka

1. Huruvida det finns en lägenhet i nedre garageplanet
2. Klarlägga lägenhetens juridiska och tekniska status
3. Göra en inventering av fastighetens ytor och dess användning
4. Återrapporera denna status till medlemmarna på lämpligt sätt

Motivering

Det är viktigt att föreningen har full kännedom om alla utrymmen i fastigheten. Detta för att säkerställa korrekt hantering av föreningens tillgångar och att vi följer gällande lagar och regler.

Stockholm, 31 mars 2025

Åsa Stjernfeldt, lgh 1203



Suneta Ogbay, #1603



Sanna Hagelby Edström, #1412



Motion till föreningsstämma i
Brf Morellträdet 9

Rubrik

Försäljning av ev framtida hyresrätter

Bakgrund

I föreningen har de senaste åren sålts av ett antal hyresrätter som blivit bostadsrätter då de kommit tillbaka i föreningens ägo. I grunden har detta varit bra då det stärkt ekonomin då lån har betalats av av dessa intäkter. Nu är inte föreningen så belånad som innan och av den anledningen så vill jag föreslå att vi behöver ha en diskussion i föreningen om agerande då nästa lägenhet som kommer tillbaka i föreningens ägo.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar om

Att

Nästa hyresrätt som kommer tillbaka till föreningens ägo skall iordningställas för att kunna vara en övernattningslägenhet till självkostnadspris för föreningens medlemmar att hyra.

Att

Beslut om agerande vid kommande hyresrätt som kommer tillbaka till föreningens ägo skall det beslutas vid en extrastämma alternativt nästa ordinarie årsmöte framgent.

Att

Större händelser i processen att sälja hyresrätt skall dokumenteras till medlemmarna, inklusive bland annat datum för tillgång till hyresrätt, försäljningsdatum samt dokumentation av större kostnader i samband med processen.

Stockholm 31 mars 2025

Med Vänliga Hälsningar

Kevin Lindberg Lägenhet 108 Bergsgatan 51

Motion till föreningsstämma i
Brf Morellträdet 9

Rubrik

Förtydligande av suppleantens roll

Bakgrund

Jag Kevin , som varit suppleant i 2 år i styrelsen nu , har känt av en otydlighet i vad min roll som suppleant är , och att det har varit en obalans vid möten där ordinarie ledamöter haft ersättning men inte något till suppleanten trots deltagande i styrelsemöten. Det blev ännu mera otydligt vad min roll var då en ordinarie ledamot strax efter förra årsmötet hoppade av och jag då antog att jag skulle behöva hoppa in och täcka upp vilket inte blev fallet.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar om

Att

Tillägg till Paragraf 26 i stadgarna ” Vid avhopp av ordinarie styrelseledamot skall tillgänglig suppleant gå in som tjänstgörande suppleant för resten av verksamhetsåret ” samt ”Suppleant skall tillfälligt gå in som tjänstgörande suppleant vid styrelsemöten där det finns en frånvarande ordinarie styrelseledamot och har då rösträtt vid mötet”

Att

Ersättningen till styrelsen skall av styrelsen delas upp i en fast del till de ordinarie ledamöterna samt ett fast belopp för deltagande i styrelsemöten som ges till både ledamöter och suppleanter. Om avhopp sker under årets gång av ordinarie ledamot skall den då tillträdande tjänstgörande suppleanten få den andel av det fasta beloppet som den avgående skulle haft tillgång till för resten av verksamhetsåret.

Stockholm 31 mars 2025

Med Vänliga Hälsningar

Kevin Lindberg Lägenhet 108 Bergsgatan 51

Motion till föreningsstämma i Brf Morellträdet 9

Initiera projekt för att förbättra förvaltning och ekonomi av föreningens garage

Bakgrund

Denna motion är en fortsättning på en motion från Anders Bjurdalen som bifölls på årsstämman 2024.

Aimo Park har över tid bristfälligt förvaltat föreningens garage. I kombination med svårigheten att utvärdera föreningens ekonomiska utfall av hyresavtalet för garageytan gör att projekt att hitta förbättrat upplägg för garageförvaltning brådskar.

Med bakgrund i styrelsens ökande arbetsbelastning i samband med vindprojekt vill jag motionera att styrelsen tillsätter en separat arbetsgrupp som kan avlasta styrelsen och driva frågan om garageförvaltning fram till beslut av styrelse eller stämma.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar om

att ge styrelsen i uppdrag att accelerera arbetet med att finna alternativa upplägg för förvaltningen av föreningens garage i syfte att förbättra föreningens ekonomiska utfall samt garages administrativa förvaltning.

att ge styrelsen i uppdrag att låta en separat arbetsgrupp driva arbetet med regelbunden återsrapportering till styrelsen om arbetets behov och status.

Stockholm 2025-03-10

Ort och datum

Joachim Fishman

Namn

078/1406

Lägenhetsnummer

Motion till föreningsstämman – Inför begränsning av mandattid för styrelseledamöter i stadgarna

Datum 31 mars 2025

Bakgrund:

I dag finns ingen formell begränsning i våra stadgar för hur länge en medlem kan sitta i föreningens styrelse. Styrelseledamöter väljs av stämman för ett år i taget, men det saknas en tydlig princip för hur länge samma person kan sitta i följd. I många bostadsrättsföreningar tillämpas idag regler om rotation efter ett visst antal år för att skapa förnyelse, minska personberoende och bredda engagemanget.

Förslag:

Vi föreslår att föreningen i sina stadgar inför en begränsning att **en styrelseledamot kan sitta i högst tre sammanhängande mandatperioder (3 år).**

Motivering:

- Enligt *Bostadsrätterna* bör valberedningen verka för viss förnyelse i styrelsen varje år.¹
- *HSB* framhåller vikten av balans mellan kontinuitet och ny kompetens i styrelsearbetet.²
- Rotation minskar risken för **personberoende**, vilket kan uppstå när enskilda individer får för stort inflytande över tid.
- Det stärker **demokratin och delaktigheten** i föreningen när fler medlemmar får möjlighet att bidra till styrelsearbetet.
- Riktlinjer för mandatlängd är god praxis inom föreningslivet och bidrar till långsiktig hållbarhet i ledarskapet.

Yrkande:

Att föreningen ändrar sina stadgar för att införa en begränsning om att styrelseledamöter **inte får inneha sitt uppdrag mer än tre år i följd**, och att detta tydligt kommuniceras i valberedningens arbete och i information inför årsstämman.

Åsa Stjernfeldt

Suneta Ogbay

Sanna Hagelby Edström

¹ Källa: *Bostadsrätterna* – "Valberedningens arbete i en bostadsrättsförening", 2021

² Källa: *HSB* – "Att vara förtroendevald i en bostadsrättsförening", 2022

Motion till årsstämman 2025 i BRF Morellträdet 9

Förbättring av transparens och kommunikation inom föreningen

Bakgrund

I nuläget upplever flera medlemmar att informationen brister och att det behövs mer transparens i styrelsearbetet och föreningens förehavanden. Vi vill lösa detta problem genom att ge medlemmarna i BRF Morellträdet 9 tillgång till en standardiserad kommunikationskanal där det är enkelt att ta del av viktiga dokument, nyheter och information om föreningen. Idag är informationen spridd via e-post, hemsidor, anslagstavlor och fysiska dokument, vilket kan leda till otydlighet och missade uppdateringar.

Genom att öka användningen av **Googles plattform** eller att införa **Microsoft 365 med SharePoint och Teams** kan föreningen skapa en plattform för tydligare kommunikation.:

- Styrelsen kan dela protokoll, budget och underhållsplaner
- Medlemmarna kan ta del av information och ställa frågor
- Kommunikation blir mer öppen och strukturerad
- Information kan delas med externa parter, såsom revisor och leverantörer

Förslag till beslut

Vi föreslår att årsstämman beslutar:

- 1 Att styrelsen regelbundet ska sammanfatta och dela information från sina möten. Informationen ska innehålla viktiga beslut, underhållsplaner och ekonomisk översikt, dock utan att bryta mot sekretessregler. Information om planerade händelser som påverkar medlemmarna ska delges alla medlemmar och uppdateringar vid ändrade förutsättningar eller tidplaner ska göras skyndsamt, så fort som möjligt.
- 2 Att BRF Morellträdet 9 implementerar en kommunikationsplattform genom befintlig plattform Google eller genom **Microsoft 365** för att samla och dela föreningsinformation digitalt. Styrelsen kan välja att tillsätta en projektgrupp för att utforma webbplatsen, vägledning och riktlinjer för användning.
- 3 Att medlemmarna bjuds in som användare i plattformen för att kunna följa föreningens arbete och interagera med styrelsen, valberedningen och andra medlemmar..

- 4 Att styrelsen får i uppdrag att utforma en enkel **användarpolicy** för digital åtkomst.
- 5 Att en utvärdering av systemet genomförs efter **ett år** för att säkerställa att det fungerar för alla medlemmar.

Motivering

- **Ökad transparens** – Alla medlemmar får enkel tillgång till beslut och dokument
- **Effektivare kommunikation** – Ingen risk att information missas i e-posttrådar. Alla får information samtidigt.
- **Säkerhet och trygghet för medlemmarna** - Det finns en säker lagring och hantering av personuppgifter, avtal och dokument som ska arkiveras.
- **Personoberoende** – Föreningen samlar allt på ett ställe och inte på privata enheter.
- **Minskad administration** – Styrelsen kan hantera dokument på ett strukturerat sätt. Kommunikationen blir mer effektiv.
- **Kostnadseffektivt** – Medlemmar och externa intressenter kan vara gäst användare utan att föreningen behöver köpa licenser

Kostnad

Kostnaden för detta kan variera beroende på lösning, varpå styrelsen får i uppdrag att ta fram ett förslag.

Sammanfattning

Styrelsen får i uppdrag att upprätta en kommunikationsplattform för medlemmar och leverantörer där information och beslut blir tillgängliga för alla medlemmar. Vi yrkar därför att årsstämman godkänner motionen och ger styrelsen i uppdrag att genomföra förslaget.

Motionen inlämnad av:

Åsa Stjernfeldt

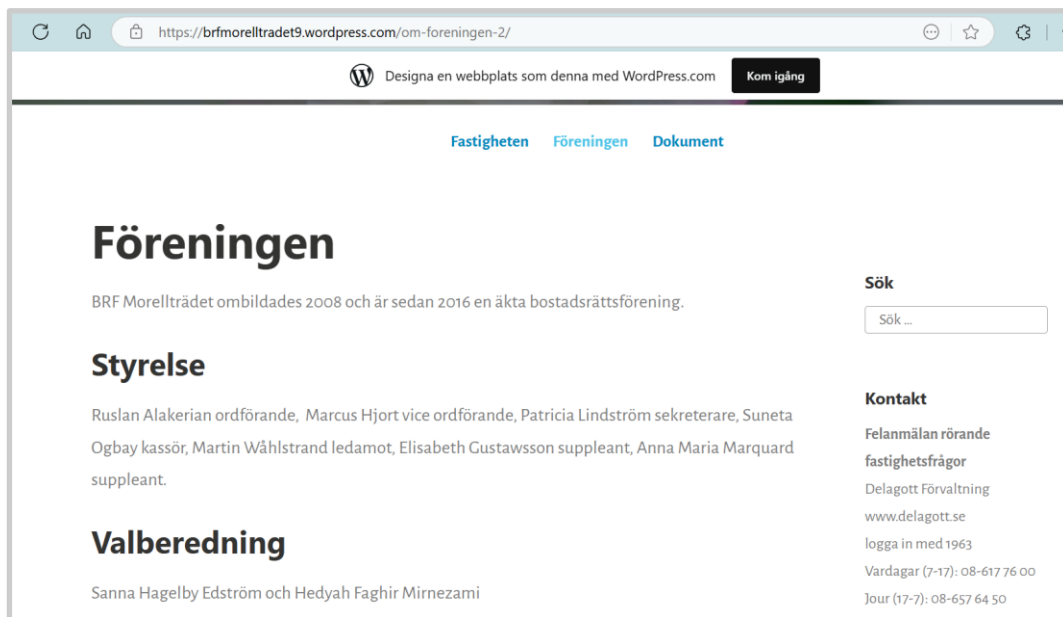
Suneta Ogbay

Sanna Hagelberg Edström

Medlemmar i BRF Morellträdet 9

31 – mars – 2025

Nuvarande hemsidor:



[BRF Morellträdet 9 – Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm](#)



Motion 1. Svar på:

Initiera projekt för att förbättra förvaltning och ekonomi av föreningens ekonomi

Joachim Fishman, lgh 078/1406

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med följande motivering:

Styrelsen kommer på föreningsstämman att presentera utredningen som svar på Anders Bjurdalens motion till föreningsstämman år 2024. I samband med utredningen efterfrågar styrelsen mandat att säga upp Aimo Park givet att man finner en mer fördelaktig lösning för föreningen. Därav föreslår styrelsen att stämman tar ställning till propositionen som rör denna punkt.

Motion 2. Svar på:

Försäljning av ev framtida hyresrätter

Kevin Lindberg, lgh 108

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med följande motivering:

Föreningen har fortfarande flera hyreslägenheter kvar, och den senaste som har tillfallit föreningen är enligt styrelsen för stor (58 kvm) för att användas som övernattningslägenhet. Även om föreningens ekonomi är mycket god, finns det fortfarande en underhållsskuld. Styrelsen anser därför att intäkterna från en försäljning av lägenheten skulle göra större nytta genom att finansiera eller delfinansiera kommande renoveringsprojekt, såsom fasadbyte, stamspolning, nya hisskorgar och garagerenovering samt skyddsrum.

På sikt kan det bli aktuellt att använda en mindre lägenhet som övernattningslägenhet, men först efter att alla större renoveringar har genomförts och föreningens intäkter möjliggör en avgift på 0 kronor per månad.

Styrelsen strävar alltid efter transparens och informerar medlemmarna när hyresrätter återgår till föreningen och när de säljs.

Motion 3. Svar på:

Förtydligande av suppleantens roll

Kevin Lindberg, lgh 108

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med följande motivering:

Denna motion föranleder en stadgeändring och kan inte fattas på föreningsstämman såvida inte samtliga bostadsrättsinnehavare närvarar och röstar lika. Se utdrag från stadgarna nedan.

Det är redan så att en suppleant ersätter den ledamot som inte kan närvara på ett styrelsemöte.

Det är styrelsen som beslutar om fördelningen av arvudet inom styrelsen, inte stämman.

I föreningens stadgar - 58 § Stadgeändring - står det "Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav."

Vi önskar bemöta medlemmens "Bakgrund"

Suppleanter har ingen ersättning och är inte nödgade att närvara på styrelsemöten. I detta fall har medlemmen under sina två år som suppleant deltagit på tre möten. I inbjudan till styrelsemöten har han efter nämnd ledamots avgång valt att inte svara på kallelser. Inte heller har medlemmen kommit med någon kommentar eller förfrågan om annan tid. Att det skulle ha funnits otydlighet efter att nämnd ledamot på egen begäran avgick stämmer inte. Medlemmen fick en utförlig förklaring som styrelsen erhållit från Bostadsrätterna. När medlemmen inte automatiskt flyttades upp till tjänstgörande suppleant (likvärdigt ledamot), valde han att inte längre vara aktiv i styrelsen. Det var beklagligt, då styrelsen önskade att inkludera motionären mot ersättning och efterfrågade en diskussion om vad motionären kunde bidra med.

Motion 4. Svar på:

Uppdrag till styrelse att undersöka lägenhet på nedre garageplan samt inventera föreningens ytor

Åsa Stjernfeldt, lgh 1203

Suneta (not: Senait) Ogbay, lgh 1603

Sanna Hagelby Edström, lgh 1412

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med följande motivering:

Styrelsen är osäker på varifrån uppfattningen om en lägenhet i källaren har uppstått, men misstänker att det rör sig om ett missförstånd. I garaget finns ett utrymme på cirka 11 kvm med en installerad dusch och toalett. Tidigare styrelser har nämnt möjligheten att omvandla detta utrymme till en övernattningslägenhet.

Nuvarande styrelse har dock inte lagt ner tid eller pengar på att utreda saken vidare, eftersom utrymmet saknar fönster och fungerande avlopp, det skulle krävas omfattande renoveringar och utrymmet ligger bakom en låst burparkeringsplats med ingång från garaget. Utrymmet har dessutom en oklar status enligt gällande brandregler.

När det gäller en inventering av bostadsrättsföreningens fastighet anser styrelsen att detta inte är nödvändigt. Fastigheten har redan genomgått flera inventeringar i samband med garagerenoveringen och den eventuella omlokaliseringen av vindsförråden.

Vänligen se bifogade bilder på utrymmet:



Motion 5. Svar på:

Motion till föreningsstämman – Inför begränsning av mandattid för styrelseledamöter i stadgarna

Åsa Stjernfeldt, lgh 1203

Suneta (not: Senait) Ogbay, lgh 1603

Sanna Hagelby Edström, lgh 1412

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med följande motivering:

Denna motion föranleder en stadgeändring och kan inte fattas på föreningsstämman såvida inte samtliga bostadsrättsinnehavare närvarar och röstar lika. I våra stadgar finns redan en begränsning. Se utdrag från stadgarna nedan. Det är stämmans val att rösta för eller emot förslag till personval.

I föreningens stadgar - 58 § Stadgeändring - står det "Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav."

I föreningens stadgar under STYRELSE OCH REVISION, 23 § Styrelsens sammansättning, andra stycket står det "Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år."

Styrelsen har svårt att bemöta källhänvisningarna då dessa inte går att hitta. Dock har styrelsen hittat en annan källa från HSB: <https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/nyheter/2021/sa-arbetar-en-valberedning/>

"Förbered inför stämman

Enligt HSBs normalstadgar ska handlingar till årsstämman finnas tillgängliga senast två veckor före stämman. Då ska även valberedningen helst ha med sitt förslag så att alla medlemmar vet vilka som är nominerade till styrelsen. Se gärna till att alla föreslagna kandidater presenteras skriftligt med bild och kort information. Då blir det lättare för medlemmarna att veta vilka personerna som sitter i styrelsen är. Ju mer öppen och informativ man är, desto bättre blir engagemanget i er förening."

Motion 6. Svar på:

Förbättring av transparens och kommunikation inom föreningen

Åsa Stjernfeldt, lgh 1203

Suneta (not: Senait) Ogbay, lgh 1603

Sanna Hagelby Edström, lgh 1412

Styrelsen har följande kommentarer men föreslår att stämman bifaller motionen med viss justering:

Styrelsen mejlar redan nu ut relevant information i nyhetsbrev till medlemmarna. På hemsidan finns också relevant aktuell information. Däremot ska informationsbrev inte finnas på hemsidan, då hemsidan inte kräver inloggning utan kan ses även av utomstående. Att skapa en plattform där medlemmarna kan ha åtkomst är en god idé, men att påstå att det skulle skapa en bättre transparens är överdrivet. En uppdaterad hemsida med inloggning kan vara ett alternativ. Eller ett abonnemang med SimplyBrf.

Medlemmarna verkar ha missförstått vad medlemmar har rätt att ha tillgång till. Styrelseprotokoll är endast för styrelsen och revisorer. Avtal är endast för styrelsen såvida det inte i något specifikt fall finns någon sakkunnig bland medlemmarna som kan hjälpa till vid avtalstolkning.

Styrelsen är vald av föreningsstämman för att tillvarata föreningens intressen och inte för att varje medlem ska vara delaktig i varje beslut.

Styrelsen sparar inte filer på personliga enheter utan filer sparas på Google Drive och original i kassaskåp.

Som kommentar till ”Bakgrund” undrar styrelsen vad som menas med ”I nuläget upplever flera medlemmar att informationen brister och att det behövs mer transparens i styrelsearbetet och föreningens förehavanden.” Det är konstigt att dessa flera medlemmar inte har framfört denna synpunkt.

Vad gäller slutet av motionen ”Nuvarande hemsidor:” ställer sig styrelsen frågande till avsikten. Föreningen har bara en hemsida: <https://brfmorelltradet9.se/>

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Org.nr: 769603-8053

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm, organisationsnummer 769603-8053, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 2026.
- Likvida medel avses reserveras årligen för planerade underhållsåtgärder.
- Föreningens ekonomi bedöms vara mycket god, vilket sannolikt innebär att planerade underhållsåtgärder kan genomföras utan behov av nya lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det närmsta året.
- Vid årsskiftet hade föreningen kvar åtta hyresrättslägenheter med en sammanlagd boarea på cirka 366 kvm (BOA). Dessa lägenheter utgör dolda men betydande framtida tillgångar, eftersom de kan omvandlas till bostadsrätter i takt med att de återgår till föreningen. En försiktig värdering uppskattar det totala värdet av dessa hyresrätter till över 30 miljoner kronor.
- År 2019 beslutade föreningen genom stämmobeslut att utreda möjligheten att omvandla vindsvåningen till lägenheter. År 2021 ingicks ett avtal med MPG-gruppen, där de åtar sig att stå för bygglovs- och projektkostnader, under förutsättning att de erhåller ett godkänt bygglov. Enligt arkitekterna ligger den aktuella bygglovsansökan inom detaljplanen. Den nya bebyggelsen kommer inte heller att skugga befintliga lägenheter. Enligt avtalet ska vindsförråden flyttas och ersättas med cirka 500 kvm BOA. Om projektet genomförs skulle föreningen erhålla 34 000 SEK per kvm BOA samt en vinstdelning på 50 % av försäljningslikviderna som överstiger 147 000 SEK per kvm. MPG-gruppen uppskattar att föreningens intäkter, före avdrag för de projektkostnader föreningen ansvarar för, kan uppgå till cirka 24 MSEK – förutsatt att projektet blir av. Under våren verkade den sista överklagan ha avslagits, men på grund av en teknikalitet överklagades bygglovets till Mark- och Miljööverdomstolen, som beslutade att återställa försutten tid. Därmed måste MPG-gruppen påbörja bygglovsprocessen på nytt. Föreningen har rätt att kostnadsfritt dra sig ur projektet i oktober 2026 om bygglovets inte har vunnit laga kraft.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-13.

Ekonomisk plan registrerades år 2016-09-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-09.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Beskattning

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

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
På stämman deltog 34 medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelse

Ordförande	Marcus Hjorth	Ordförande f.r.o.m. 2024-06-05
Ledamot	David Nyman	
Ledamot	Anna Maria Marquard	
Suppleant	Kevin Lindberg	
Ledamot	Jimmy Dimitri Henricson	Tidigare ordförande, avgick per den 2024-06-05

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision
Intern revisor	Anna Christensson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sanna Hagelby Edström, Senait Ogbay och Åsa Stjernfeldt.

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 5 303 kvm utgör bostadsrättsyta, 307 kvm utgör hyresrättsyta och 2 567 kvm utgör lokalyta.

Nybyggnadsår: 1963.

Ombyggnadsår: 2016.

Värdeår: 1987.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

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

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	141
2 rok	4	225
Summa	8	366

Totalt antal bostadslägenheter: **116**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	2 567

Den mindre lokalen är uppsagd men det finns en pågående tvist med hyresgästen.

Totalyta (m²): **8 177**

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) Bredband2 / 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) Liselott Lööf Återvinning
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	Fortum
Passagesystem	(Great Security) Bergs Lås
Trygghet/trivsel	Störningsjouren

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad år 2025 som sträcker sig från 2021 till 2070.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	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
Stambyte	2015-2016	Avloppsstammar, vattenledningar samt gemensamma elledningar
Ommålning av trapphus	2016	Samt installation av LED-belysning i trapphusen
Byte av tätskikt på innergård	2016	
Byte av ventilationssystem i garage	2016-2017	
Försäljning till Alomitell Fastighets AB c/o Imola av vakant yta lgh nr 117	2016	Ombyggnad till 15 bostadsrättslägenheter
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	
Införsel 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	Bergsgatan 51 och Polhemsgatan 28
Uppsägning av telemastföretagen på taket	2024	Ett företag vägrar att flytta

Installation av hjärtstartare	2024	1 st på Bergsgatan 51 plan 1 och 1 st på Polhemsgatan 28 plan 1 samt 1 st i garaget plan -2
Byte av båda hissarna, hisskorgarna och hissmaskinerierna	2025-2026	I samband med eventuell vindsexploatering
Vindsexploatering i form av nybyggnation av nya bostadsrättslägenheter högst upp i huset	2025-2026	Bygglov är beviljat av Stadsbyggnadsnämnden (överklagat)
Renovering av fasad	2025-2026	I samband med eventuell vindsexploatering
Totalrenovering av Polhemsgaraget	2026	Golv, tak, väggar, avlopp, med mera
Iordningställande av skyddsrummet	2026-2027	I samband med totalrenoveringen av garaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens tidigare bundna lån löpte ut i början av räkenskapsåret. I samband med detta genomfördes en extra amortering om 5 000 000 kr på föreningens skulder till kreditinstitut.
- Då en av föreningens hyresrättslägenheter återlämnats i bristfälligt skick, har föreningen under räkenskapsåret bekostat renoveringsåtgärder på ca 170 000 kr exkl moms inför en försäljning. Även asbestsanering utfördes av en auktoriserad firma.
- Föreningen har slutfört förhandlingar med Hyresgästföreningen avseende en årshyreshöjning på 4,6 % från och med den 1 januari 2025.
- Under 2024 har samtliga företag, med undantag för ett - Net4Mobility, som hyrt plats på föreningens tak för telekommunikationsmaster, avflyttat. Föreningen har anlitat juridiskt ombud då Net4Mobility vägrar att avflytta.
- Hjärtstartare har installerats i huset. Möjlighet till HLR-kurs kommer att ges.
- Sedvanlig höststädning har hållits.
- Great Security har sagts upp och ersatts med Bergs Lås.
- Office Recycling har sagts upp och ersatts med Liselott Löf Återvinning.
- Föreningen har ansökt om FNI-bidrag (insamling av förpackningsavfall) hos Stockholm Vatten och Avfall och erhåller löpande detta bidrag.
- Sappa har sagts upp då avtal redan finns med Tele2. Avtalet med Tele2 är bundet fram till år 2028.
- Nabo har genom PA El genomfört ELSÄK 2022:3 i huset. De nya elsäkerhetsföreskrifterna kräver att fastighetsägaren har rutiner satta för årlig kontroll av elsäkerheten i fastigheten. PA El har gjort en inventering av befintlig elanläggning, utfört en riskbedömning, gett förslag på åtgärder och periodiska kontroller av elinstallationer. Hyresrätter innefattas av denna elsäkerhet, bostadsrättsinnehavare ansvarar för elen i sin respektive lägenhet.
- Diverse ombyggnationsansökningar, utredningar och dialoger med medlemmar har hanterats.
- Inventering av förråd inför en flytt av vindsförråd till källare och garage.
- Nya ritningar över nya källarförråd har tagits fram med MPG, Aimo Park och brandkonsult.
- Beräkning av nya andelstal vid en eventuell vindsexploatering samt framtagande av nya lägenhetsnummer.
- Upphandling av byte till säkerhetsdörrar/uppgradering av befintliga säkerhetsdörrar har påbörjats (ett krav i avtalet med MPG).
- Utredning av brandskydd och Aimo Parks efterlevnad av regelverk i garaget.
- Regelbundna byggmöten med MPG-gruppen inleddes.
- Utredningar, planering och förarbeten för vindsbyggnationen.
- Juridiska konsultationer och rådgivning kring vindsbyggnation.
- Upphandling av byggprojektledare för att tillvarata föreningens intressen inleddes.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Föreningen genomförde en extra amortering om 1 000 000 kr på föreningens skulder till kreditinstitut.
- Det bygglov för ovan nämnda vindsexploatering, som Stadsbyggnadsnämnden beviljade år 2023, överklagades till Länsstyrelsen av en grupp medlemmar i en närliggande bostadsrättsförening. I början av 2024 avslog Länsstyrelsen grannföreningens överklagan, varpå processen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. I februari 2024 gav Mark- och miljööverdomstolen de klagande rätt och beslutade om "återställande av försutten tid". Detta innebär att bygglovets återigen kunde överklagas, vilket också skedde av en medlem i närliggande bostadsrättsförening. Styrelsen fortsätter att följa processen och förbereder samtidigt arbetet tillsammans med MPG och Forsen, föreningens byggprojektledare.
- Ärendet med Net4Mobility behandlas av jurist, då bolaget bestriider uppsägningen av sin plats på föreningens tak. Net4Mobility har ansökt om medling hos Hyresnämnden.
- I januari 2025 tecknade föreningen ett avtal med Forsen AB, där Forsen kommer att ansvara för projekt- och bygglösning vid en eventuell vindsbyggnation.
- Regelbundna möten med valda byggprojektledaren Forsen och framtagande av mötesplan, samt möten med MPG sker löpande.
- Den tidigare hyresrättslägenheten, som föreningen bekostat renoveringar för, såldes för 5 600 000 kr. Föreningen har därmed kvar sju hyreslägenheter.
- Ytterligare en av föreningens hyreslägenheter på 58 kvm har sagts upp och kommer att tillfalla föreningen den 30 april 2025. Även denna lägenhet ämnar föreningen att sälja. Lägenheten är inte i behov av några omfattande renoveringar. Dock är det troligt att asbest finns i lägenheten och då måste asbestsanering utföras av en auktoriserad firma.
- Föreningen har anslutit sig till Blåljus.
- Utredningar kring olika möjligheter till önskade bostadsanpassningar har skett.
- Ögögenligheter kring brandskyddsåtgärder i garaget har utretts och åtgärdats.
- Dialoger med Aimo Park kring garaget, kameraövervakning och brandskydd har fortsatt.
- Upphandling kring fasadrenovering har inletts.
- Utredning och planering av färgbyte av föreningens fasad.
- Kartläggning och planering av allokering av nya källarförråd utefter andelstal och storlek.
- Utredning av stamspolning har inletts.
- Utredning inför svar på motion om Aimo Park från föreningsstämman år 2024, inkluderande bl a möten med expertis.
- Utredning och samtal med jurist med specialkompetens angående uppsägning för villkorsändring av Aimo Park.
- Utredning inför svar på motion om kameraövervakning från föreningsstämman år 2024.
- Add Secure är uppsagt då inget vaktbolag har varit anslutet till larmet.
- Kiwa är uppsagt då Aimo Park har ett ramavtal med Dekra angående besiktning av garageportarna.
- Installation av knappar för uppställning vid bl a flytt vid entrédörrarna Polhemsgatan 28 och Bergsgatan 51.
- Sedvanlig vårstädning har hållits.

Medlemsinformation

158 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 9 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 162

108 bostadsrätter

162 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 226	5 306	5 074	5 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 59	625	- 21	1 209
Soliditet ¹ , %	94	91	78	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	325	328	323	487
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 507	2 525	7 356	13 028
Skuldsättning / kvm totalyta	979	1 619	4 717	8 355
Sparande / kvm	171	293	197	356
Räntekänslighet	4.6	7.7	23	27
Energikostnad / kvm	230	230	250	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	32	32	33	43

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens målsättning är att årligen bibehålla ett balanserat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta görs med hänsyn till att finansieringsutrymmet redan finns tillgängligt genom en låg belåningsgrad och hyresrätter som kan konverteras till bostadsrätter. Föreningen har dessutom ett starkt sparande per kvadratmeter och dolda tillgångar, vilket ytterligare stärker den ekonomiska stabiliteten. Årets resultat påverkar inte föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 859 355	46 117 940	6 175 807	- 48 046 373	625 247	148 731 976
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			812 400	-812 400		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-364 141	364 141		
Balanseras i ny räkning				625 247	- 625 247	
Årets resultat					- 58 747	-58 747
Belopp vid årets utgång	143 859 355	46 117 940	6 624 066	- 47 869 385	- 58 747	148 673 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 47 869 385
Årets resultat	- 58 747
Totalt	- 47 928 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	679 547
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 166 783
Balanseras i ny räkning	- 48 440 896
Totalt	- 47 928 132

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 226 034	5 306 374
Övriga rörelseintäkter	3	113 268	73 578
Summa rörelseintäkter		5 339 302	5 379 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 660 432	-2 749 251
Administration och förvaltning	5	-837 631	-561 257
Personalkostnader	6	-225 910	-206 987
Avskrivningar		-1 290 984	-1 291 024
Summa rörelsekostnader		-5 014 957	-4 808 519
RÖRELSERESULTAT		324 345	571 433
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 296	217 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 388	-163 438
Summa finansiella poster		-383 092	53 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 747	625 247
RESULTAT FÖRE SKATT		-58 747	625 247
ÅRETS RESULTAT		-58 747	625 247

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	154 301 849	155 548 449
Inventarier, verktyg och installationer	8	212 324	256 708
Summa materiella anläggningstillgångar		154 514 173	155 805 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 514 173	155 805 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		891 522	860 322
Övriga fordringar		85 925	112 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 716	150 612
Summa kortfristiga fordringar		1 227 163	1 123 062
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 100 946	6 059 316
Summa kassa och bank		2 100 946	6 059 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 328 109	7 182 378
SUMMA TILLGÅNGAR		157 842 282	162 987 535

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		189 977 295	189 977 295
Fond för yttre underhåll		6 624 066	6 175 807
Summa bundet eget kapital		196 601 361	196 153 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 869 385	-48 046 373
Årets resultat		-58 747	625 247
Summa fritt eget kapital		-47 928 132	-47 421 126
SUMMA EGET KAPITAL		148 673 229	148 731 976
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 994 040	13 242 560
Leverantörsskulder		459 789	276 046
Övriga skulder		142 855	185 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		572 369	551 489
Summa kortfristiga skulder		9 169 053	14 255 559
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 169 053	14 255 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 842 282	162 987 535

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	324 345	571 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 290 984	1 291 024
Summa	1 615 329	1 862 457
Erhållen ränta	14 296	217 252
Erlagd ränta	-397 388	-163 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 232 237	1 916 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-132 768	-486 448
Förändring av rörelseskulder	190 681	-618 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 290 150	811 791
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt		6 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 150 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-5 248 520	-25 331 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 248 520	-25 331 360
Årets kassaflöde	-3 958 370	-18 369 569
Likvida medel vid årets början	6 059 315	24 428 883
Likvida medel vid årets slut	2 100 945	6 059 315

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, 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)
Stomme	120
Övriga komponenter	25-120
Inventarier	10
Laddstolpar	20

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 721 942	1 718 100
Hysesintäkter		
Bostäder	424 613	475 893
Lokaler	229 241	349 173
Garage och p-platser	2 800 000	2 700 000
Övriga hyresintäkter	40 253	46 644
	3 494 107	3 571 710
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	9 985	16 564
Totalt nettoomsättning	5 226 034	5 306 374

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	73 552
Övriga ersättningar och intäkter	113 268	26
	113 268	73 578
Totalt övriga rörelseintäkter	113 268	73 578

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	252 835	254 571
Uppvärmning	809 105	773 439
Vatten och avlopp	215 531	177 320
Sophämtning	139 248	111 833
	1 416 719	1 317 163
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	85 012	35 652
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	10 947	24 681
Brandskydd	0	54 085
	95 959	114 417
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel extra	41 126	57 062
Fastighetsstäd	118 898	114 949
Matthyra	13 906	12 718
Trädgårdsskötsel	1 892	0
Bevakningskostnader	9 430	9 270
Övriga köpta tjänster	6 484	0
	191 737	193 999
Distribuerade servicetjänster		
TV	177 393	165 759
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	83 569	75 790
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	357 080	352 324
Övriga driftkostnader	4 791	0
	445 440	428 114
Reparationer		
Reparationer	117 940	161 710
Bostäder	9 122	0
Garage och p-platser	0	1 814
Installationer	39 341	2 133
	166 403	165 657
Underhåll		
Underhåll	166 783	364 141
Totalt operativ drift och underhåll	2 660 432	2 749 251

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 270	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	139 672	131 485
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	229 844	175 913
Revision		
Revisionsarvode	27 380	44 620
Kommunikation		
Webbsida	0	9 563
Tele- och datakommunikation	5 935	26 135
	5 935	35 698
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	100 449	28 022
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 446	26 093
Mäklararvode	0	38 216
Konsultarvode	44 658	44 012
Bankkostnader	6 932	7 933
Övriga administrativa kostnader	2 869	1 370
Föreningsomkostnader	7 571	6 170
Övriga kostnader	251 605	21 724
	326 082	145 518
Totalt administration och förvaltning	837 631	561 257

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	171 900	157 500
Sociala kostnader	54 010	49 487
	225 910	206 987
Totalt personalkostnader	225 910	206 987

Not 7. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad			97 393 824	97 393 824
Anskaffningsvärde mark			71 964 718	71 964 718
Utgående anskaffningsvärden			169 358 542	169 358 542
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 13 810 093	- 12 563 453
Årets avskrivningar			- 1 246 600	- 1 246 640
Utgående avskrivningar			-15 056 693	-13 810 093
Utgående redovisat värde			154 301 849	155 548 449
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			94 800 000	94 800 000
Taxeringsvärde mark			176 000 000	176 000 000
			270 800 000	270 800 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde			2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			560 098	560 098
Utgående anskaffningsvärden			560 098	560 098
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 303 390	- 259 006
Årets avskrivningar			- 44 384	- 44 384
Utgående avskrivningar			- 347 774	- 303 390
Utgående redovisat värde			212 324	256 708
Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,02 %	7 994 040	13 242 560
Summa skulder till kreditinstitut			7 994 040	13 242 560
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 994 040	-13 242 560
			0	0
Not 10. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar			83 000 000	83 000 000
Summa:			83 000 000	83 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marcus Hjorth

David Nyman

Anna Maria Marquard

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Anna Christensson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2025 15:45

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 14.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:
S1lkNtd5CJe

ENVELOPE ID:
SkCQFdc0yx-S1lkNtd5CJe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAVID NYMAN David.nyman1995@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 22:27 14.04.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/14) IP: 193.182.125.4
ANNA MARIA MARQUARD am14@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 11:41 15.04.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/03) IP: 145.14.106.213
Johan Marcus Hjorth hjorthmarcus@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 15:25 15.04.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/22) IP: 194.14.58.11
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	18.04.2025 10:57 18.04.2025 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73
Anna Karin Christensson annachr62@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2025 15:45 15.04.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/07) IP: 213.32.224.157

* 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Anna Christensson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.04.2025 12:01

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 14.04.2025 14:02

DOCUMENT ID:
SkEut09Akx

ENVELOPE ID:
SJ-m_YOcR1l-SkEut09Akx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i S
tockholm.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2025 10:57 18.04.2025 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73
Anna Karin Christensson annachr62@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2025 12:01 20.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/07) IP: 145.14.106.124

* 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

Promemoria --- BRF Morellträdet 9



Johannes Asp, jur.kand. &
Parkeringskonsult

Styrelse & medlemmar –

BRF Morellträdet 9

Stockholm mars 2025

Innehållsförteckning

Syfte	3
1 Bakgrund.....	3
2 Alternativa förvaltningsupplägg.....	3
3 Uppskattning av kommersiellt utfall	6
4 Legala förutsättningar för att avsluta hyresförhållandet med Aimo	7
5 Sammanfattning.....	8

Syfte

Vid årsstämman 2024 i Brf Morellträdet 9 ("Föreningen" eller "Morellträdet") röstades en motion igenom om att utreda alternativa förvaltningsupplägg för Parkeringsgaraget ("Polhemsgaraget"). Bakgrunden till motionen var att garaget sedan början av 2021 varit uthyrt i sin helhet till Aimo Park Sweden AB ("Aimo"), vilket har lett till visst missnöje och osäkerhet kring förvaltningen samt huruvida Aimo tillvaratar Föreningens och dess medlemmars bästa intressen.

I samband med det förädlingsprojekt som Föreningen står inför, omfattande nybyggnation och försäljning av vindsbostäder, finns anledning att granska och eventuellt ompröva nuvarande förvaltningsmodell. Detta PM syftar till att undersöka alternativa förvaltningsupplägg för Polhemsgaraget och deras påverkan på Föreningens ekonomi, medlemmarnas inflytande samt den framtida utvecklingen av fastigheten. Målet är att identifiera den mest gynnsamma modellen som balanserar ekonomisk avkastning med Föreningens långsiktiga strategiska intressen.

1 Bakgrund

Morellträdet har i nuläget ett Lokalhyresavtal med Aimo avseende uthyrning av garagelokal på ca 2 500kvm. Lokalhyresavtalet löper ut 31 december 2025. Uppsägning av avtalet måste göras 9 månader innan avtalets utgång för att äga giltighet. Ingen uppsägning av avtalet har hitintills gjorts. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet ytterligare ett år för varje gång. Aimo har i dagsläget ett s.k. Blockhyresavtal av garagelokalen som bl.a. ger ett indirekt besittningsskydd till garagelokalen (se nedan för vidare beskrivning).

2 Alternativa förvaltningsupplägg

En av de huvudsakliga frågorna i detta PM är att undersöka alternativa förvaltningsupplägg för Polhemsgaraget och deras påverkan på Föreningens ekonomi, medlemmarnas inflytande samt den framtida utvecklingen av fastigheten. Målet är att identifiera den mest gynnsamma modellen som balanserar ekonomisk avkastning med Föreningens långsiktiga strategiska intressen.

En av de viktigaste frågorna styrelsen, och i slutändan medlemmarna, i Föreningen behöver ta ställning till är 1) vilken rådighet vill man ha över garaget och dess förvaltning framgent, 2) vilken typ av intäkt/intjäning vill man erhålla.

Frågeställning: Finns det andra alternativa upplägg avseende förvaltningen av Polhemsgaraget andra än att behålla nuvarande upplägg som är att upplåta garageytan som hyresobjekt till Aimo?

Ja. Det finns många fler alternativa förvaltningsupplägg. Svaret är att Morellträdet kan erhålla en betydligt högre intjäning än i dagsläget, samt få full rådgivning över riktlinjer för förvaltning genom att uppdra åt en parkeringsoperatör att förvalta Polhemsgaraget genom ett s.k. Förvaltningsavtal. Ett förvaltningsavtal innebär att parkeringsoperatören förvaltar garaget å Morellträdet vägnar och genom Föreningens instruktion.

Blockhyresavtal

I decennier har det varit standard för fastighetsägare att hyra ut sina parkeringstillgångar på långa blockhyresavtal till parkeringsoperatörer (exempelvis Aimo). Detta innebär att operatören under avtalsperioden, ibland så länge som 8-10 år, betalar en fast årshyra för att hantera och råda över alla delar av parkeringsförvaltningen.

Blockhyresavtal har länge varit en etablerad modell för fastighetsägare att hantera sina parkeringsytor genom att hyra ut dem till en operatör för en fast årshyra under en längre tidsperiod. Denna lösning ger en viss ekonomisk trygghet men medför samtidigt flera begränsningar och risker.

För det första innebär blockhyresmodellen att fastighetsägaren avsägar sig kontrollen över parkeringsförvaltningen, vilket påverkar möjligheten att anpassa parkeringserbjudandet utifrån medlemmarnas, och eventuella externa garagehyresgästers, behov och förväntningar. Detta kan exempelvis innebära att en fastighetsägare inte kan styra över implementeringen av elbilsladdningsstationer eller andra kundanpassade tjänster. Eftersom operatören agerar som hyresgäst, kan fastighetsägaren inte påverka prissättningen eller hur parkeringsytorna nyttjas.

En annan central juridisk aspekt är att blockhyresavtal omfattas av hyreslagens regler om indirekt besittningsskydd, vilket gör det svårt för fastighetsägaren att förändra upplägget eller ta tillbaka rådgivning över parkeringsytorna vid avtalets utgång. Detta kan försvåra en omställning till en mer flexibel parkeringslösning.

Vidare innebär långa blockhyresavtal en inlåsnings effekt där fastighetsägaren riskerar att gå miste om framtida intäktsmöjligheter. Parkeringstjänster utvecklas snabbt, särskilt inom digitalisering och mobilitet, och fastighetsägare med låsta avtal har begränsade möjligheter att anpassa sig till marknadsutvecklingen och implementera innovativa tjänster som kan öka både intäkter och kundnöjdhet.

En annan konsekvens av blockhyresmodellen är att parkeringen riskerar att bli en isolerad del av fastigheten, snarare än en integrerad del av dess övergripande förvaltning. Detta kan leda

till bristande samverkan mellan parkeringsförvaltningen och övriga fastighetsfunktioner, vilket exempelvis kan påverka möjligheten att effektivisera energiförbrukning vid elbilsladdning eller att implementera smidiga och digitala lösningar för in-/utfart.

Rent skattemässigt finns det även en nackdel med blockhyra till en parkeringsoperatör. Detta då parkeringsoperatören måste ta ut moms av såväl boende/medlemmar som externa hyresgäster. Vid ett förvaltningsavtal (se nedan) är det istället Föreningen som hyr ut platser och då kan medlemmars hyra av platser komma att vara momsbefriade då p-platsen anses ansluta till bostadsytan (detaljerad praxis finns att titta på inom detta område).

Tre sätt att förvalta sina parkeringstillgångar som alternativ till blockhyra

Det första steget för en fastighetsägare som vill ta kontroll över sin parkeringsverksamhet är att avgöra om förvaltningen ska skötas internt eller om en extern operatör bör anlitas. Om valet faller på att samarbeta med en operatör är det viktigt att välja en avtalsform som ger större insyn och rådgivning än ett traditionellt blockhyresavtal.

Omsättningsbaserat hyresavtal

En omsättningsbaserad hyresmodell är särskilt lämplig för fastighetsägare som saknar både resurser och en tydlig strategi för hur parkeringen bör förvaltas. I detta upplägg tar en operatör med ett modernt och kundorienterat varumärke över driften, hanterar parkeringen effektivt och optimerar intäkterna i utbyte mot en andel av omsättningen. Parkörer/medlemmar träffar avtal direkt med operatören.

Förvaltningsavtal

Om ni som fastighetsägare har egna idéer och en tydlig vision för hur parkeringsverksamheten ska bedrivas, kan ett förvaltningsavtal vara ett mer passande alternativ. Detta avtal ger möjlighet att själva bestämma vilka tjänster som ska erbjudas, deras prissättning och hur de ska fungera, samtidigt som operatören sköter den operativa driften.

Genom ett förvaltningsavtal anlitas en operatör för att hantera den dagliga verksamheten på fastighetsägarens uppdrag, samtidigt som full insyn i affären bibehålls. Detta skapar bättre förutsättningar för att fatta informerade beslut om hur verksamheten kan optimeras. Ett sådant avtal innebär också en närmare samverkan mellan parterna, där operatören bidrar med expertis inom parkering och fastighetsägaren säkerställer att verksamheten harmonierar med övriga delar av fastigheten. Parkörer/medlemmar träffar avtal med operatören men i Föreningens namn (avtalspart är alltså Föreningen), och momsfri uthyrning till medlemmar är möjlig.

Egen regi

Självklart kan man också som förening ta hand om parkeringsaffären helt själv, dock kräver detta dedikerade resurser och därför lämnas detta alternativ därhän.

3 Uppskattning av kommersiellt utfall

Gängse marknadspris för att förvalta ett parkeringsgarage som är för handen är ca 7,5% av omsättningen från kontraktsparkering (månadsuthyrning), samt ca 15% av omsättningen från korttidsparkering. Anledningen till att förvaltning av korttidsparkering är dyrare är med anledning av den ökade kundtjänst och tekniska driftsnivå som erfordras för den mera intensiva hanteringen av korttidsparkörer.

Polhemsgaraget bedöms i dagsläget generera en bruttointjäning (alla parkeringsintäkter) på ca 5,7mSEK/år till Aimo (se nedan tabell 1). En stor bidragande del är intäkterna från korttidsparkeringen på övre plan. Bruttovinsten (efter erlagd årshyra till Föreningen) till Aimo beräknas uppgå till ca 2,9mSEK per år. En bruttovinstmarginal på dryga 50%.

Om Föreningen i stället skulle välja ett Förvaltningsavtal med en välrenommerad parkeringsoperatör (annan än Aimo) skulle en större del av garagelokalens totalintäkter tillfalla Föreningen (se tabell 2). Ett estimerat ekonomiskt utfall i ett Förvaltningsavtal skulle kunna se ut som följer. Om man skulle tillåta ytterligare åtta stycken medlemmar (antag de åtta nya medlemmarna från de nyproducerade taklägenheterna) skulle bruttointjäningen per år uppgå till 5,5mSEK/år. Efter avdrag för förvaltningsprovisioner till förvaltande parkeringsoperatör (7,5% på kontraktsparkering och 15% på korttidsparkering) skulle Föreningens nettointjäning (omsättningshyra) uppgå till dryga 4,7mSEK/år. Alltså en ökning på **1 964 443 kr per år**.

Tabell 1

Uppskattat ekonomiskt nuläge	
Antal bilplatser nedre plan	40
Antal bilplatser övre plan	46
Antal platser totalt	86
Antal MC-platser totalt	6
<u>Kontraktsparkering</u>	
Externa HG: genomsnittlig hyra/p-plats/mån (ex moms)	3 207
Medlemmar: genomsnittlig hyra/p-plats/mån (ex moms)	1 440
Genomsnittlig hyra/MC-plats (ex moms)	480
Antaget antal p-platser uthyrda till medlemmar	30
Antaget antal p-platser uthyrda till externa HG	10
<u>Korttidsparkering</u>	
Uppskattad månadsintäkt per korttidsplats	8 640
Antaget antal p-platser för korttidsparkering	46
Erlagd årshyra till Föreningen	2 800 000
Beräknad intjäning/år kontraktsparkering till externa HG	384 840
Beräknad intjäning/år kontraktsparkering till medlemmar	518 400
Beräknad intjäning/år av uthyrning MC-platser	34 560
Beräknad intjäning/år korttidsparkering	4 769 280
Total bruttointjäning/år i anläggningen	5 707 080
Bruttovinst för anläggningen/Aimo	2 907 080

Tabell 2

Estimerat ekonomiskt utfall i ett Förvaltningsavtal	
Antal bilplatser nedre plan	40
Antal bilplatser övre plan	46
Antal platser totalt	86
Antal MC-platser totalt	6
<u>Kontraktsparkering</u>	
Externa HG: genomsnittlig hyra/p-plats/mån (ex moms)	3 207
Medlemmar: genomsnittlig hyra/p-plats/mån (ex moms)	1 440
Genomsnittlig hyra/MC-plats (ex moms)	480
Antaget antal p-platser uthyrda till medlemmar	38
Antaget antal p-platser uthyrda till externa HG	2
<u>Korttidsparkering</u>	
Uppskattad månadsintäkt per korttidsplats	8 640
Antaget antal p-platser för korttidsparkering	46
Beräknad intjäning/år kontraktsparkering till externa HG	76 968
Beräknad intjäning/år kontraktsparkering till medlemmar	656 640
Beräknad intjäning/år av uthyrning MC-platser	34 560
Beräknad intjäning/år korttidsparkering	4 769 280
Total bruttointjäning/år i anläggningen	5 537 448
Est. förvaltningsprovision kontraktsparkering (%)	7,5%
Est. förvaltningsprovision kontraktsparkering (kr)	57 613
Est. förvaltningsprovision korttidsparkering (%)	15,0%
Est. förvaltningsprovision korttidsparkering (kr)	715 392
Total förvaltningsprovision parkeringsoperatör	773 005
Erhållen nettointjäning (omsättningshyra) till Föreningen	4 764 443

4 Legala förutsättningar för att avsluta hyresförhållandet med Aimo

Uppsägning för avflyttning

Avflyttningssuppsägning regleras i Hyreslagen § 57. Det krävs sakliga skäl för att säga upp för avflyttning. Detta kallas det indirekta besittningsskyddet. Det innebär i korthet att om en hyresvärd felaktigt (utan sakliga skäl) säger upp ett hyresavtal har hyresgästen rätt till ersättning i form av en årshyra (58b §).

Som huvudregel gäller att en hyresvärd ("HV") alltid får kräva skäliga hyresvillkor som överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Att hävda "Eget bruk" av HV för en viss yta har godtagits som skäligt. Att avflytta/omplacera en hyresgäst ("HG") vid större ombyggnad har godtagits som skäligt. Att göra en avflyttningssuppsägning bör alltid göras med juridiskt övervägande för att inte riskera/minimera ersättningskrav på en årshyra.

Uppsägning för villkorsändring

Detta är det vanliga sättet att säga upp och/eller villkorsändra hyresavtal.

En HV kan alltid säga upp för hyreshöjning så länge den nya hyran är en marknadsmässig hyra

(på det sättet kan man göra en påtryckning mot en HG om att flytta). Dock kan marknadsmässig hyra prövas och sedermera jämkas till en marknadsmässig nivå och om avflyttning var syftet (för att få större rådighet) kanske inte det uppnås.

För att avsluta hyresförhållandet med Aimo bör man därför i fallet som är för handen gå på uppsägning för avflyttning. Det finns goda förutsättningar för att genomföra en sådan avflyttningsuppsägning.

Frågor att juridiskt beakta för att styrka ”eget bruk” blir då följande.

- A) Finns det några renoveringar och/eller förändringar av användandet (reds. anm. förändring av verksamhetsändamålet för garagelokalen) som kan komma vara aktuella? Renoveringen av garagelokalen kan vara mycket användbar för detta ändamål.
- B) Vidare skulle Föreningen kunna vara i behov av att ianspråkta viss yta av garagelokalen för Troaxförråd till andra behövande i fastigheten (befintliga eller kommande HG/medlemmar). En sådan dialog kring borttagande av bilplatser för förrådsyta förstås redan vara påbörjad.
- C) Elbilsladdning – Föreningen/medlemmar kan ha ett stort behov av elbilsladdning för att tillgodose en elektrifiering av hyresgästers, och medlemmars, transportbehov. Detta kan styrkas genom att styrelsen/stämman antar en ”grön” hållbarhetspolicy att ställa om medlemmars och HGs både transporter, energibehov, m.m., som omöjliggör att Aimo har rådigheten enligt hyreslagen över garagelokalen.
- D) De nyproducerade taklägenheterna kan anses ha ett skyddsvärt behov av både förråd, p-platser, elbilsladdning, solcellsinverters, m.m. i garagelokalen.

Sammanfattningsvis, mot bakgrund av ovan resonemang, är bedömningen att uppsägning för avflyttning kan göras med stöd av att Föreningens intresse av ”eget bruk” av garagelokalen, eller del därav, väger tyngre än Aimos skyddsvärda intresse som hyresgäst enligt Hyreslagen.

5 Sammanfattning

Det finns goda möjligheter att säga upp hyresavtalet med Aimo. Det finns flertalet alternativa förvaltningsupplägg i stället för det nuvarande hyresavtalet med Aimo. Föreningen skulle kunna med ett Förvaltningsavtal med en annan parkeringsoperatör:

- erhålla uppskattningsvis 2mSEK/år mer i nettointjäning;
- kunna utöka uthyrningen till åtta stycken nya medlemmar; samt
- få full rådighet över riktlinjer för förvaltning av garaget och framtidssäkra sin möjlighet till egen strategi för garaget (exv. med mervärdestjänster som elbilsladdning).



Johannes Asp, jur.kand.

Offert nummer: 21310 & 21311
Er referens: Anna Maria Marquard
Vår referens: Alex Gavrilovic

Datum: 2025-04-14

OFFERT

Kameraövervakning - Brf Morellträdet-9:

Vi tackar för Er förfrågan avseende installation av kameraövervakning.
Vi inkommer med två olika alternativ varav ena är från fabrikatet är HikVision och andra fabrikatet Avigilon Alta (AVA-Security).
Nedan följer en kort företagspresentation av Bergs Lås AB.

Historia och bakgrund om Bergs Lås AB:

Bergs Lås AB är ett **Auktoriserat** av SLR (Sveriges Låsmästares Riksförbund) låssmedsföretag som grundades 1955 av Sven Berg i Bandhagen. Vi finns idag i Gubbängens Centrum.

Vi har som främsta policy att vi skall ha välutbildad personal.

Vår personal består idag av arton anställda varav sex har mästerbrev och åtta har gesällbrev.

Vi jobbar i huvudsak med Assas produkter där vi idag har ett nära samarbete. Utöver ASSA har vi de flesta av marknadens idag förekommande fabrikat.

Bergs Lås är av Assa utsedd till **Säkerhetscenter**, vilket idag är den högsta nivån på samarbetskonceptet. I Sverige finns ungefär 70 företag som är **Säkerhetscenter** godkända.

Vi är certifierad i Kvalité **ISO9001** samt Miljöcertifierade i **ISO14001**.

Företaget har trippel A **AAA** rating av Soliditet AB sedan flera år tillbaka.

Postadress
Lingvägen 100
122 45 Enskede

Besöksadress
Lingvägen 98B

Telefon
08-86 30 30

Org.nr/F-skatt/VAT
SE556148-0970

Bankgiro
474-1096

e-post: info@bergslas.se hemsida: <http://www.bergslas.se>



Bergs Låsverkstad AB
Högsta kreditvärdighet sedan 1991
© Soliditet 2008-09-02



Objektsbeskrivning:

Brf Morellträdet-9 i Stockholm är beläget i centrala Stockholm.

Området består av en fastighet som omfattas av varsin entréport och miljörum gällande adresserna Polhemsgatan-28 samt Bergsgatan-51.

Till fastigheten finns det ett flertal lägenhetsförråd på respektive källarplan samt ett garage fördelat på två plan varav nedre garaget tillhör Brf Morellträdet-9.

Vi inkommer med ett förslag enligt önskemål från styrelsen som avser kameraövervakning till entréporten på Polhemsgatan-28 likväl Bergsgatan-51, cykelrum på Bergsgatan-51 och entrémiljön gällande lägenhetsförråden på plan -1 och plan -2 gällande Bergsgatan-51.

Kameraövervakningssystemet som vi installerar är ett IP-baserat system med bättre dag- och nattövervakning.

Samtliga kameror som vi kommer att installera är IK-10 klassade vilket innebär att de är vandaltåliga, tål högsta slag mot yttre våld, låsta med säkerhetsskruv för att inte kunna manipuleras och uppfyller IP67 klassning mot fukt.

Kameraövervakningssystemet som vi kommer att installera har möjlighet för en framtida utbyggnation utan några extrema begränsningar.

Samtliga kameror är försedda med motljuskompensation för att kunna få en skarp bild och se människor/fordon som passerar in och ut.

Kamerorna har justerbar optik med en IR-längd på 30 meter IR-längd samt H265+ datakomprimering för att komprimera händelse loggar och inte belasta anläggningens hårddiskminne.

Kamerorna har inbyggd AI (artificiell intelligens) funktion vilket innebär att de har algoritmer för filtrering av samtliga händelser där de filtrerar ut samtliga larm och kan skilja om det är en människa eller ett fordon som den detekterar på.

Med AI-funktion blir larm och logghändelser skarpare och detekterar inte på rörelser som är irrelevanta.

Vi inkommer med två offertalternativ av två olika fabrikat, ena är HikVision som bygger på en lokal NVR/Server lösning och det andra är Avigilon Alta (AVA-Security) som bygger på en Cloud lösning dvs molntjänstlagring.

Kameraövervakningssystemet från HikVision, är samtliga kameror försedda med inbyggd artificiell intelligens för lättare sökning av händelser gällande detektion av människor/fordon och inte på rörelser som är irrelevanta.

Alla händelser lagras lokalt på en NVR-lagringsenhet som installeras i ett säkert utrymme där vi rekommenderar att den installeras i ett låsbart plåtskåp tillsammans med vår router.

Postadress
Lingvägen 100
122 45 Enskede

Besöksadress
Lingvägen 98B

Telefon
08-86 30 30

Org.nr/F-skatt/VAT
SE556148-0970

Bankgiro
474-1096

e-post: info@bergslas.se hemsida: <http://www.bergslas.se>



Bergs Låsverkstad AB
Högsta kreditvärdighet sedan 1991
© Soliditet 2008-09-02

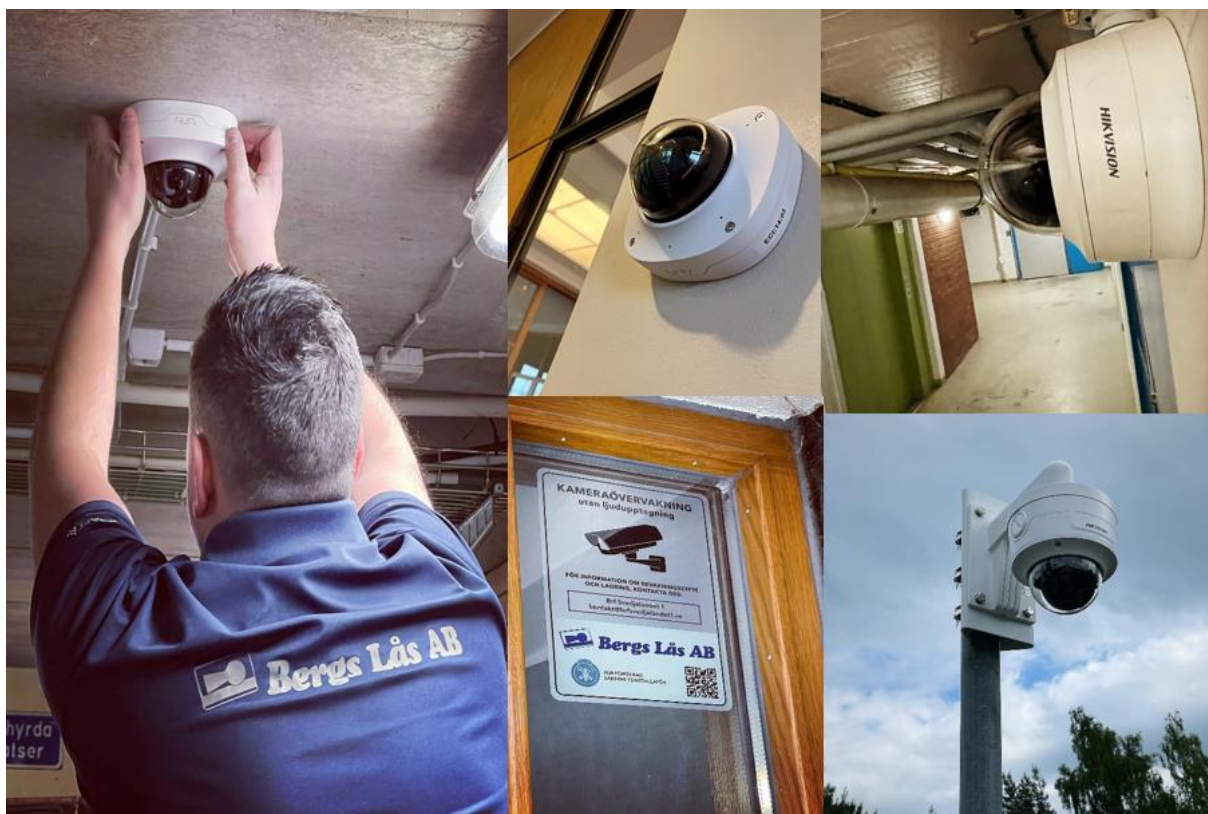


Kameraövervakningssystemet från Avigilon Alta (AVA-Security) har ett inbyggt krypterat minneskort i respektive kamera med artificiell intelligens samt ljuddetekterings sensorer, vilket gör att de kan detektera på människa/fordonsrörelse med dess filtrering men även ljud som billarm, glaskross, skrik, pistolskott, hundskällning, röklarm med mera.

Samtliga kameror från Avigilon Alta kräver internet för att kunna skicka iväg dess dagliga backup dvs mikrodata händelser som lagras i en molntjänst hos tillverkaren Avigilon Alta, vilket gör att ni alltid kan komma åt händelser på distans.

Vid nätavbrott mot Internet lagras händelser direkt i det inbyggda minneskortet och när anläggningen får kontakt med Internet igen skickas denna data direkt över till Avigilon Alta Cloud.

Inspelat material kommer att lagras enligt standard upp till max 30 dagar och vi kommer även att tillhandahålla med kameraskyldning enligt nya kamerabevakningslagen (2018:1200) och integrationsmyndigheten (IMY).



Postadress
Lingvägen 100
122 45 Enskede

Besöksadress
Lingvägen 98B

Telefon
08-86 30 30

Org.nr/F-skatt/VAT
SE556148-0970

Bankgiro
474-1096

e-post: info@bergslas.se hemsida: <http://www.bergslas.se>



Bergs Låsverkstad AB
Högsta kreditvärdighet sedan 1991
© Soliditet 2008-09-02



Monteringsförfarande:

Installation av en kamera vid respektive entréport, en kamera i cykelrum en kamera i entrémiljön till lägenhetsförråden på plan -1 och -2 samt en NVR-lagringsenhet ihop med vår övervakade router.

Respektive kamera ansluts till NVR-lagringsenheten och vår router som installeras i ett säkert utrymme exempelvis i el-central/teknikrum i källaren.

Vi rekommenderar att NVR-lagringsenhet installeras i ett låsbart plåtskåp enligt option.

Kablage förläggs i VP-rör på tak/vägg eller kabelkanal gällande samtliga kameror.

Offerten förutsätter att vi kan komma ut till berörda ytor vid installationen.

Alternativ-1, Offert 21311 – HikVision (fast Optik) Kameraövervakning:

- 1st HikVision NVR-Lagringsenhet 16-Kanalig DS-7616NI-M2/16P
- 5st HikVision Dome Kamera 4MP PTRZ, 2,8-12mm Optik – Vit kulör
- 1st HikVision 8-Port PoE-switch
- 1st Hårddisk WD23PURZ 2TB
- 1st Router Befintlig från Aptus (Övervakad)
- 1st Säkerhetsskåp för PoE-switch
- 7st Förbrukningsmaterial
- 1st Installation/Programmering/Driftsättning

Anbudssumma:

112.500:-

Option-1:

- 1st Säkerhetsskåp GDPR/IMY för NVR-lagringsenhet **4.500:-**
- 1st Kameraskyltar i klisterdekal enligt Kamerabevakningslagen & IMY. **595:-/st**



2ND GEN VALUE IP CAMERAS **HIKVISION**

Outstanding Value with Vast Form Factors,
Enhanced Imaging, and AcuSense Motion Detection 2.0

THE EASY UPGRADE TO AI

THE EASY UPGRADE TO AI is illustrated with icons of a person, a running person, and a car, each enclosed in a detection box.

AcuSense

The advertisement features a row of five HikVision IP cameras in the center, showing various form factors like bullet, dome, and PTZ.

Monteringsförfarande:

Installation av en kamera vid respektive entréport, en kamera i cykelrum, en kamera i entrémiljön till lägenhetsförråden på plan -1 och -2 samt två PoE-switchar med vår övervakad router i låsbara plåtlådor.

Respektive kamera ansluts till berörd PoE-switch och vår router som installeras i ett säkert utrymme exempelvis i el-central/teknikrum i källaren.

Kablage förläggs i VP-rör på tak/vägg eller kabelkanal gällande samtliga kameror.

Offerten förutsätter att vi kan komma ut till berörda ytor vid installationen.

Alternativ-2, Offert 21310 – Avigilon Alta Kameraövervakning:

- 5st Avigilon Alta Dome Cloud Kamera 5MP 30 dagar lagring – Vit kulör
- 10 års garanti på respektive kamera med giltig licens
- 2st PoE-Switch 8-port DS-3E1310HP-EI
- 2st Säkerhetsskåp med låsbart cylinderlås
- 1st Befintlig router från Aptus (Övervakad)
- 7st Förbrukningsmaterial
- 1st Installation/Programmering/Driftsättning

Anbudssumma:

120.600: -

Option-1: (Årlig Abonnemang/Licenskostnad)

- 1st Ava Aware 1 års licens, löpande års licenskostnad/per kamera **1.600: -**
- 1st Ava Aware 3 års licens, löpande års licenskostnad/per kamera **4.000: -**
- 1st Kameraskyltar i klisterdekal enligt Kamerabevakningslagen & IMY. **595: -/st**



Förbehåll/Förutsättningar:

Beställaren tillhandahåller:

- Befintligt bredbandsabonnemang via det befintliga passersystemet Aptus nyttjas via den befintliga routern från Bergs Lås AB.
- Kundutbildning ingår där minst två berörda från styrelsen skall närvara vid genomgång.
- Distans anslutning ingår via det befintliga bredbandsabonnemanget via Aptus passersystemet med minst 250mbit/sek i uppkopplingshastighet.
- 4G-abonnemang ingår ej.
- 3 års garanti på respektive kamera från HikVision med giltigt serviceavtal som skall täcka under 3 års period.
- 10 års garanti på respektive kamera från Avigilon Alta (AVA-Security) med giltig licens och serviceavtal som skall täcka under 10 års period.
- Beställare erhåller med kompletta ritningar över berörda fastighetsutrymmen för att vi ska kunna leverera nätschema, relationshandlings ritningar och fullständig dokumentationsunderlag vid slutfört arbete.
- Beställare tillhandahåller med nycklar för att kunna komma åt berörda utrymmen för installationen.
- Arbetet ska kunna utföras mellan 07:00-17:00. Beställare erhåller med låsbart etableringsutrymmen.
- 230V Starkströms inkoppling för Router/Server/NVR/PoE-switchar ingår och utförs av en behörig elektriker enligt ELSÄK-FS, 1 juli 2017. Elektriker tillhandahållas via vår UE (Beso Elektriska AB)
- Bedömningsmall och Kamerapolicymall tillhandahålls till styrelsen enligt krav från Integrationsmyndigheten och kamerabevakningslagen vid avrop enligt offert nr:21310 eller 21311.
- Dator ingår ej i offert.
- Information till boende skall förmedlas av styrelsen gällande installation av kameraövervakning.
- Serviceavtal skickas per e-post innan kundutbildning som krävs för att bibehålla garanti gällande respektive fabrikats period.
- Offertens priser gäller endast om alla arbeten kan utföras utan hinder och vid ett och samma installationstillfälle. Eventuella hinder kommer att flaggas. Inga extraarbeten utöver det i offerten överenskommet kommer att företas eller påbörjas utan samråd med er och efter skriftlig beställning.
- För allt extra arbete används timdagbok.
- Hinder så som framkomlighet låsta utrymmen och hinder för kabeldragning, igensvetsade dörrar galler i tak (onormala förhållanden) kommer debiteras som äta arbeten
- Avvikelser från vad kund slutligen väljer kan avvika från den offererade lösningen vilket också förändrar offertens prisbild.

Postadress
Lingvägen 100
122 45 Enskede

Besöksadress
Lingvägen 98B

Telefon
08-86 30 30

Org.nr/F-skatt/VAT
SE556148-0970

Bankgiro
474-1096

e-post: info@bergslas.se hemsida: <http://www.bergslas.se>



Bergs Låsverkstad AB
Högsta kreditvärdighet sedan 1991
© Soliditet 2008-09-02



Kontroll/Kvalitetsansvar:

Bergs Lås AB är certifierade i ISO9001, på begäran kan beställaren ta del av hela kvalitetssystemet om så önskas. Vi är även certifierade i miljö ISO14001.

Villkor:

Garanti:	2år från slutförd installation.
Igångsättning:	Enligt överenskommelse.
Betalningsvillkor:	30 dagar netto från fakturadatum.
Mervärdesskatt:	Tillkommer på samtliga priser
Offertens giltighetstid:	30 dagar från offertdatum

Jag hoppas att anbudet motsvarar Era förväntningar och ser fram mot ett positivt svar.

Alex Gavrilovic

Bergs Lås AB

Alex Gavrilovic
Bergs Lås AB

Anna Maria Marquard
Brf Morellträdet-9

Postadress
Lingvägen 100
122 45 Enskede

Besöksadress
Lingvägen 98B

Telefon
08-86 30 30

Org.nr/F-skatt/VAT
SE556148-0970

Bankgiro
474-1096

e-post: info@bergslas.se hemsida: <http://www.bergslas.se>



Bergs Låsverkstad AB
Högsta kreditvärdighet sedan 1991
© Soliditet 2008-09-02



Detta informationsblad innehåller styrelsens svar och kommentarer på ett flertal frågor som inkommit inför föreningsstämman år 2025.

Skyddsrum

Föreningen har fått i uppdrag att åtgärda vissa brister i skyddsrummet. Det finns redan en plan framtagen av Skyddsrumsspecialisten på vad som måste åtgärdas. Tidigare styrelser har planerat att genomföra åtgärderna i samband med den framtida garagerenoveringen och den nuvarande styrelsen följer denna plan.

Garagerenovering

Det finns redan en omfattande detaljerad plan framtagen av Convia på vad som måste åtgärdas i garaget. I diskussioner med Convia och MPG har det framkommit att vindsbygget bör ske först och därefter kan garaget renoveras. Det blir för mycket spänning i huset att jobba både nerifrån och uppifrån och det blir även svårt med ansvarsskyldigheten med olika firmor i huset samtidigt.

Fasad

Styrelsen har bett MPG-gruppen att ta in offerter på en fasadrenovering. För att säkerställa att offerterna är konkurrenskraftiga har styrelsen även själva tagit in kontrollofferter. Det har visat sig mindre kostsamt att låta MPG ta hand om fasadrenoveringen än att föreningen själv genomför och driver projektet. I samband med en fasadrenovering har styrelsen förstått att det finns önskemål om att eventuellt byta färg på fasaden. Styrelsen har tillsammans med Forsen och arkitekter tagit fram förslag på andra färger. Ett byte av fasadfärg kräver dock bygglov. När dokumentet från arkitekten är färdigställt kommer medlemmarna att få en chans att rösta på de olika alternativen, så att styrelsen kan se vilka förslag som ligger i topp. Dock måste val av fasadförändring röstas igenom på en föreningsstämma, antingen en årsstämma eller en extrastämma.

Nya dörrar

En av föreningens avtalsförpliktelser gentemot MPG-gruppen är att lägenhetsdörrarna i föreningen uppfyller aktuella brandregler. Att byta ut alla föreningsmedlemmars dörrar kommer medföra en kostnad på ca 1 400 000 kr. Styrelsen anser att den kostnaden blir orimligt hög och har därför försökt hitta andra lösningar som fortfarande säkerställer att föreningen fullföljer sina avtalsförpliktelser.

Försäljning av lägenhet

En tidigare hyresrätt återlämnades till föreningen i december 2023. Det har uppstått frågor kring varför lägenheten såldes först i februari 2025. När lägenheten återlämnades var den i mycket dåligt skick, och styrelsen 2023/2024 beslutade därför att genomföra sanering och renoveringar, vilket huvudsakligen sköttes av den dåvarande ordföranden.

Kort efter att den nuvarande styrelsen (2024/2025) tillträdde i maj 2024 avgick den tidigare ordföranden. Den nya styrelsen fortsatte arbetet med försäljningen enligt plan, men eftersom sommaren medförde långa väntetider kunde inget företag åta sig renoveringen förrän i september/oktober. På grund av omfattande rökskador uppstod ytterligare komplikationer, vilket ledde till förseningar. Lägenheten var färdigrenoverad i december 2024, och på mäklarens rekommendation valde styrelsen att vänta med försäljningen till efter årsskiftet.

I februari 2025 hade tre budgivare lagt bud på lägenheten. Styrelsen valde att acceptera ett bud på 5 630 000 kronor, men budgivaren drog sig tyvärr ur. För att undvika att påbörja försäljningsprocessen på nytt beslutade styrelsen istället att acceptera ett lägre bud på 5 600 000 kronor. Den av styrelsen anlitate mäklaren tror att föreningen har sålt lägenheten till ett marknadsmässigt pris.

En del medlemmar har uttryckt oro över hur den förlängda försäljningsprocessen kan ha påverkat föreningens ekonomi. Under den tid som föreningen har behållit lägenheten har bostadsrättspriserna på Kungsholmen ökat med 6,6 %¹, en värdeökning som klart överstiger de räntekostnader som hade kunnat undvikas genom en amortering. Styrelsen bedömer därför att processen inte har haft någon negativ ekonomisk påverkan. Tvärtom anser vi att den sannolikt har varit fördelaktig för föreningen, särskilt med tanke på att föreningens genomsnittliga ränta under perioden har varit 3,64 %.

Vindsförråd/Källarförråd

Om vindsexploateringen blir av kommer förråden på vindsvåningen att behöva flyttas. Enligt den ursprungliga ritningen skulle cykelrummet, skyddsrummet, barnvagnsrummet och soprummet på Bergsgatan 51 tas i anspråk för detta ändamål.

Med tanke på att cykelrummet och barnvagnsrummet är uppskattade av de boende, och att det säkerhetspolitiska läget i Europa gör skyddsrummet särskilt viktigt, vill styrelsen inte omvandla dessa lokaler – inklusive soprummet – till förrådsutrymmen. Därför har vi tillsammans med Troax tagit fram nya ritningar där de nya förråden huvudsakligen placeras i en annan del av garaget på plan -2.

Masterna på taket

Alla teleoperatörer är uppsagda. Föreningen tvistar med en operatör som vägrar att avflytta. Ärendet drivs av föreningen tillsammans med en jurist från Fastighetsägarna och med MPG-gruppen.

Dessvärre har föreningen hamnat i en något prekär situation till följd av att bygglovets dragits tillbaka. Nedan följer en kommentar från Karin Lycke, den jurist som företräder föreningen i ärendet:

”Grunden för avhysning (att bygglovets hade vunnit laga kraft) sattes ur spel när beslutet om återställande av försutten tid kom. Jag vilade förklarade ansökan hos KFM. Bygglovsbeslutet är det som ligger till grund för att ombyggnationen skall ske och att hyresgästen därmed har en skyldighet enligt avtalet att flytta.

¹ Svensk Mäklarstatistik, [Bostadspriser i Kungsholmen](#) » [Svensk Mäklarstatistik](#)

Om föreningen skulle gå vidare med avhysningsansökningen nu utan att det finns ett laga kraft vunnet beslut om bygglov skulle det innebära att om Net4 bestrider avhysningen (vilket de skulle göra) så skulle saken prövas i tingsrätten. Vi skulle då behöva bevisa att en ombyggnad faktiskt kommer att ske och det är inte möjligt när det inte finns ett bygglov.

Vi måste invänta ett laga kraft vunnet bygglov innan vi kan aktualisera avhysningsansökan.

Om vi skulle avhysa Net4 och om det senare visar sig att bygglovet ej beviljas och en ombyggnation inte kommer till stånd har Net4 rätt till skadestånd. Deras avtal är uppsagt och de kommer att behöva flytta så det är inte så att de kommer att vara kvar om ombyggnation ej kommer till stånd.”

Aimo Park

Styrelsen är medveten om att många medlemmar känner frustration över Aimo Park. Vi vill dock understryka att vi kontinuerligt arbetar för medlemmarnas intressen och tar strid när vi anser att Aimo Park avviker från avtalet. Exempel på frågor där styrelsen har agerat inkluderar:

- De pålagda fakturaavgifterna.
- Det påtvingade användandet av Parakey-inpasseringsappen och dess medföljande avgifter.
- Avgiftshöjningen, som enligt styrelsens uppfattning strider mot de avtalade indexreglerna.

Utöver detta har styrelsen vid upprepade tillfällen påpekat att Aimo Park inte uppfyller sina övriga avtalsförpliktelser. Exempel på detta är:

- Att kameraövervakning i garaget ännu inte har installerats.
- Att garaget inte uppfyller brandföreskrifter.

För att säkerställa brandsäkerheten har styrelsen på egen bekostnad vidtagit åtgärder för att uppfylla brandreglerna. Kostnaderna har vidarebefordrats till Aimo Park, men i nuläget har ingen överenskommelse nåtts.

Styrelsen har under våren vid ett flertal tillfällen – cirka tio – försökt boka in ett möte med representanter från Aimo Park, dock utan framgång. Eftersom dessa försök inte lett någonvart har styrelsen beslutat att säga upp det nuvarande avtalet för villkorsändring². Syftet med omförhandlingen är dels att kräva att Aimo Park fullgör sina avtalsenliga åtaganden, dels att åstadkomma en hyreshöjning. Detta med hänsyn till att det befintliga avtalet inte varit indexreglerat under de första fem åren, trots att inflationen under denna period varit betydande.

² Uppsägning för villkorsändring är inte samma sak som en uppsägning. En uppsägning för villkorsändring syftar till att omförhandla avtalet. I Föreningens fall handlar det i första hand om att säkerställa att Aimo Park uppfyller sina förpliktelser enligt det nuvarande avtalet.

Ny revision inför 2024

Under stämman 2024 beslutade stämman att byta revisor, vilket har väckt frågor hos vissa medlemmar. Den tidigare revisionsfirman valde att abrupt avsluta sitt samarbete med föreningen, varpå inför redovisningsåret 2023 en ny revisor, Sofia Gunnarsson på Allians, anlätades. Hon hade begränsad erfarenhet av bostadsrättsföreningar men erbjöd ett konkurrenskraftigt anbud.

Under året upplevde styrelsen dock vissa samarbetssvårigheter, bland annat långa ledtider i revisionen. Inför den kommande revisionen ville styrelsen därför anlita en revisor med specialisering på bostadsrätter och djupare kompetens i bokföringsfrågor – särskilt med tanke på de tekniska aspekter som kan uppstå med vindprojektet.

Tidigare styrelser hade varit i kontakt med Borevision, en erkänd revisionsfirma med inriktning på bostadsrättsföreningar. Eftersom deras anbud låg i nivå med den tidigare revisorns vände sig styrelsen till föreningens redovisningsfirma, Delagott, för råd. Delagott rekommenderade Borevision, då de har ett etablerat samarbete sedan tidigare. Förhoppningen är att detta samarbete ska leda till kortare ledtider mellan Delagott, Borevision³ och styrelsen, vilket i sin tur skulle förenkla arbetet med bokslutet.

Vindsbygge

- **Information gällande överklagande**

Under året har styrelsen arbetat tillsammans med MPG-gruppen inför den planerade vindsexploateringen. Målsättningen var under hösten 2024 att starta under våren 2025 då det såg ut som alla överklagandena var avslagna. Byggstarten bestämdes preliminärt till den 23 januari men då MPG inte fick startbesked flyttades byggstarten successivt framåt. I februari 2025 beslutade Mark- och miljööverdomstolen om återställande av försutten tid, varpå bygglovet på nytt överklagades.

- **Information gällande mutbrott**

I september informerades styrelsen om att representanter från både MPG-gruppen – som valts som partner för vindprojektet – och Gleipnergruppen – som ansvarade för att ta in och upphandla olika förslag – varit inblandade i en mutbrottshärva. Det framkom att Linus Ottosson, som anlåtats av föreningen, hade mottagit en muta från Petter Gryding, en representant för MPG-gruppen. Gryding var även den person som sedermera undertecknade avtalet med föreningen å MPG-gruppens vägnar. Med tanke på allvaret i domen ansåg styrelsen att detta inte kunde ignoreras.

³ Numera Kungsbron Borevision.

Föreningens jurist rekommenderade inledningsvis att avtalet skulle sägas upp, men styrelsen bedömde att ett sådant beslut vore förhastat utan att först utreda de potentiella ekonomiska konsekvenserna. Som ett första steg begärde styrelsen därför ut den dokumentation man enligt avtal hade rätt till, i syfte att granska underlaget. Granskningen påvisade dock inga direkta oegentligheter, vilket innebar att det saknades grund för att säga upp avtalet utan risk för ekonomiska krav. Enligt muntlig uppgift från MPG-gruppen kunde deras nedlagda kostnader uppgå till cirka 7 miljoner kronor, vilket i så fall skulle kunna belasta föreningen vid en ensidig uppsägning.

- **Transparens kring vindsbyggnationen**

Vissa medlemmar har uttryckt frustration över att styrelsen inte har varit tillräckligt transparent i sin kommunikation om vindsbyggnationen. Styrelsen tar självklart till sig kritiken, men eftersom projektet har inneburit snabba förändringar har det ibland varit svårt att vidarebefordra information i tid, då nya omständigheter ständigt har tillkommit.

Styrelsen har dock informerat medlemmarna vid följande tillfällen:

- **20 september 2024** – Information om att vindsbygget vunnit laga kraft samt om mutbrottsanklagelser.
- **14 oktober 2024** – Kallelse till informationsmöte.
- **5 november 2024** – Informationsmöte med planerad byggstart i januari.
- **24 december 2024** – Informationsbrev om bygget och planerad byggstart i slutet av februari.
- **23 februari 2025** – Information om överklagande till Mark- och miljööverdomstolen, uppdatering från projektledaren samt ny information om vindsförråden och bygghissen.

Vi har förståelse för att många medlemmar hade önskat mer information i januari 2025. Under den perioden arbetade dock styrelsen med att ta fram en hållbar tidsplan och förde samtidigt diskussioner med MPG-gruppen om möjligheten att färdigställa källarförråd innan vindsförråden revs. Alternativt undersöktes lösningar för magasinering, ifall det förstnämnda inte skulle vara genomförbart.

I början av februari 2025 informerades styrelsen om att byggstarten återigen sköts upp. Under mitten av februari pågick diskussioner mellan MPG-gruppen och styrelsen kring hur projektet skulle fortskrida och vilka alternativ som fanns. Eftersom mycket var oklart och förutsättningarna ständigt förändrades, var det svårt att veta exakt vad och när information skulle delas, i väntan på mer tydliga besked.

Styrelsen för Brf Morellträdet 9

Anna Maria Marquard
David Nyman
Marcus Hjorth