

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 ombyggnadsansökningar, 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/uppgrädering 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 hysesintäkter	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