

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Org.nr: 769603-8053

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm, organisationsnummer 769603-8053, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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, och föreningen likviderade sina lån i slutet av år 2025. Planerade underhållsåtgärder som t.ex. garagerenovering kan innebära att föreningen måste ta nya lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det närmsta året.
- Vid årsskiftet hade föreningen kvar sex (6) hyresrättslägenheter med en sammanlagd boarea på cirka 249 kvm (BOA). Dessa lägenheter utgör dolda men betydande framtida tillgångar, eftersom de kan omvandlas till bostadsrätter i takt med att de återgår till föreningen.
- 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. I slutet av år 2025 förvisades bygglovet. MPG önskar istället att ansöka om ändring av detaljplanen så att den överensstämmer med MPGs bygglovsförslag, och samtidigt undersöka möjligheten till en utökad byggrätt. Avtalet mellan föreningen och MPG upphör 2026-10-15. Det är ytterst osannolikt att en eventuell detaljplansändring antas innan avtalet upphör.

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 2025-05-06.
På stämman deltog 53 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Anna Maria Marquard	fr.o.m. 15 okt 2025
Ledamot	Kevin Lindberg	
Ledamot	Jacob Niemi	
Ledamot	Isabelle Nordqvist	
Ledamot	David Nyman	ordf. t.o.m. 14 okt 2025, kassör fr.o.m. 15 okt 2025
Ledamot	Johan Sebenius	
Ledamot	Claudia Rastju-Herfeh	kassör t.om. 14 okt 2025, avgick den 15 okt 2025
Suppleant	Thomas Corell	
Suppleant	Ulrik Lindqvist	

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två ledamöter.

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision
Intern revisor	Anna Christensson
Intern revisor	Joachim Fishman

Valberedning

Valberedningen har bestått av 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 5 363 kvm utgör bostadsrättsyta, 249 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	35	2 106
3 rok	6	516
4 rok	6	557
Summa	110	5 363

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	141
2 rok	2	108
Summa	6	249

Totalt antal bostadslägenheter: 116

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	2 567

Totalyta (m²): 8 177

Garage och P-platser

	Antal platser
	92

Aimo Park Sweden AB och föreningen förlikades och avslutade hyresavtalet per den 30 september 2025. Föreningen har ersatt Aimo Park för den av Aimo Park gjorda investeringen avseende installation av parkeringsutrustning, innefattande port, fasadskylt samt inpasseringssystem genom att betala 325 757 kr. I ärendet anlätade föreningen advokat Erik Åberg på Casper Advokater.

Från och med den 1 oktober 2025 förvaltar Parkit föreningens garage. Avtalet kommer automatiskt att förnyas med en ny 3 månaders period åt gången, såvida avtalet inte sägs upp minst 3 månader innan slutet av varje avtalsperiod. Intäkterna från garaget fördelas på följande sätt mellan föreningen och Parkit AB:

Parkeringsförvaltning : Föreningen 95 % Parkit 5 %
Kontrollavgifter : Föreningen 20 % Parkit 80 %
Besöksparkering : Föreningen 90 % Parkit 10 %

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning ink. fastighetsskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Bredband/kabel-tv	Bredband2 / Tele2
Städning	AB Tibhaus Städning
Entré Mattor	Elis Textil Service AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Serviceavtal hissar	Kone
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Sophämtning	Liselott Löof Återvinning
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	Fortum
Passagesystem	Bergs Lås
Förvaltning av garage	Parkit
Projektledning vindsbygge/garage	Forsen
Serviceavtal sprinklers	A Sprinkler
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandfokus
Serviceavtal garageportar	Alldoor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktuell 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+2025	Giltig för hela huset t.o.m. 2028-06-15
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 (Net4Mobility) 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	2026	
Vindexploatering i form av nybyggnation av nya bostadsrättslägenheter högst upp i huset	2026	Avvisat i högsta instans, ny detaljplan krävs
Renovering av fasad	2026	Bygglov krävs vid ändring av färg
Totalrenovering av Polhemsgaraget	2026	Golv, tak, väggar, avlopp, med mera
Iordningställande av skyddsrummet	2026	I samband med totalrenoveringen av garaget
Installation av 20 EVB GO laddboxar	2026	Inköpta och installerade genom Parkit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 st f.d. hyreslägenheter om 58 kvm vardera (en av dem 59 kvm enligt ekonomiska förvaltaren) såldes av föreningen för 5 600 000 kr i april 2025 respektive för 5 690 000 kr i oktober 2025. Föreningen har därmed kvar sex hyreslägenheter.
- Föreningen avslutade samtliga av föreningens skulder till kreditinstitut. Därmed är föreningen skuldfri.
- Aimo Park avflyttade som hyresgäst och Parkit tog över som förvaltare av garaget.
- Sammanlagt 20 nya laddboxar installerades i garaget på övre och undre plan.
- Installation av knappar för uppställning vid bl a flytt vid entrédörrarna Polhemsgatan 28 och Bergsgatan 51.
- Avtalet med Dekra återinstallerades för besiktning av garageportarna.
- Avtalet med Add Secure återinstallerades då det är knutet till 112.
- Garagelarmet sades upp då inget vaktbolag har varit anslutet till larmet.
- OVK avslutades och godkändes för samtliga lägenheter i huset i mitten av maj år 2025.
- Elföreskrifter (ELSÄK 2022:3) har i början av år 2025 anlett genomgång av och åtgärder i hyresrätter samt yttre underhåll i huset (inte bostadsrättshavares lägenheter).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- 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 bygglovet 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 bestrider 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 bygglledning vid en eventuell vindsbyggnation. Då vindsbyggnationen vilar har föreningen tecknat nytt avtal med Forsen, där Forsen istället anlitas för den kommande garagerenoveringen.
- Regelbundna möten med valda byggprojektledaren Forsen och framtagande av mötesplan, samt möten med MPG sker löpande.
- Besiktningsman har besiktat eventuella sättningar i vissa lägenheter.
- Några låskistor i huset har behövts bytas ut av Corells Lås.
- Radar (klämskydd) har installerats innanför översta garageporten.
- Asbestsanering har gjorts i garaget inför garagerenoveringen.
- Radonpuckar har utplacerats i garage och 30 lägenheter för att mäta radon i enlighet med gällande föreskrifter.

Medlemsinformation

162 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 13 överlåtelser skett.
26 medlemmar har utträtt ur föreningen.
27 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 164

110 bostadsrätter

164 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 950	5 226	5 306	5 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 452	- 59	625	- 21
Soliditet ¹ , %	99	94	91	78
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	324	325	328	323
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	1 507	2 525	7 356
Skuldsättning / kvm totalyta	0	979	1 619	4 717
Sparande / kvm	113	171	293	197
Räntekänslighet	0.0	4.6	8	23
Energikostnad / kvm	146	230	230	250
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	32	32	33

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och under 2025 har föreningen lyckats amortera ned sina långfristiga skulder till noll, samtidigt som balansräkningen fortsatt är stark. Föreningen stänger 2025 med över 5,7 miljoner kronor i likvida medel. Resultatet är fortsatt positivt om man bortser från avskrivningar – som inte är kassaflödespåverkande.

2025 anlätades Forsen AB för att arbeta med förberedelserna inför en eventuell vindsbyggnation. I samband med att bygglovets avlogs valde styrelsen i stället, tillsammans med Forsen, att gå vidare med den planerade garagenoveringen och utbytet av hissar. Detta har medfört betydande kostnader i form av konsultarvoden. För 2025 uppgår kostnader som direkt kan hänföras till Forsen till 322 tkr.

Nya lagkrav har dessutom medfört ytterligare underhållskostnader, liksom OVK som avslutades i mitten av maj 2025. Elföreskrifterna (ELSÅK 2022:3) har i början av 2025 föranlett genomgång och åtgärder i hyresrätter samt yttre underhåll i huset (inte bostadsrättshavares lägenheter).

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	6 624 066	- 47 869 385	- 58 747	148 673 229
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			679 547	-679 547		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-166 783	166 783		0
Insatser	1 664 768					1 664 768
Upplåtelseavgifter		9 625 232				9 625 232
Balanseras i ny räkning				- 58 747	58 747	0
Årets resultat					- 451 755	- 451 755
Belopp vid årets utgång	145 524 123	55 743 172	7 136 830	- 48 440 896	- 451 755	159 511 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 48 440 896
Årets resultat	- 451 755
Totalt	- 48 892 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	679 547
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 92 976
Balanseras i ny räkning	- 49 479 222
Totalt	- 48 892 651

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 949 922	5 226 034
Övriga rörelseintäkter	3	83 056	113 268
Summa rörelseintäkter		5 032 978	5 339 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 558 911	-2 660 432
Administration och förvaltning	5	-1 259 724	-837 631
Personalkostnader	6	-309 099	-225 910
Avskrivningar		-1 279 842	-1 290 984
Summa rörelsekostnader		-5 407 576	-5 014 957
RÖRELSERESULTAT		-374 598	324 345
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 080	14 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 237	-397 388
Summa finansiella poster		-77 157	-383 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451 755	-58 747
RESULTAT FÖRE SKATT		-451 755	-58 747
ÅRETS RESULTAT		-451 755	-58 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	153 055 249	154 301 849
Inventarier, verktyg och installationer	8	586 278	212 324
Pågående nyanläggningar	9	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 741 527	154 514 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 741 527	154 514 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		149 165	891 522
Övriga fordringar		245 404	85 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		498 776	249 716
Summa kortfristiga fordringar		893 345	1 227 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 712 551	2 100 946
Summa kassa och bank		5 712 551	2 100 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 605 896	3 328 109
SUMMA TILLGÅNGAR		160 347 423	157 842 282

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		201 267 295	189 977 295
Fond för yttre underhåll		7 136 830	6 624 066
Summa bundet eget kapital		208 404 125	196 601 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 440 896	-47 869 385
Årets resultat		-451 755	-58 747
Summa fritt eget kapital		-48 892 651	-47 928 132
SUMMA EGET KAPITAL		159 511 474	148 673 229
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 , 11	0	7 994 040
Leverantörsskulder		344 949	459 789
Övriga skulder		0	142 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	491 000	572 369
Summa kortfristiga skulder		835 949	9 169 053
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		835 949	9 169 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 347 423	157 842 282

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-374 598	324 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 279 842	1 290 984
Summa	905 244	1 615 329
Erhållen ränta	5 080	14 296
Erlagd ränta	-82 237	-397 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 087	1 232 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	333 816	-132 768
Förändring av rörelseskulder	-339 063	190 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 840	1 290 150
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-507 196	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-507 196	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-7 994 040	-5 248 520
Upplåtelse av bostadsrätt	11 290 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 295 960	-5 248 520
Årets kassaflöde	3 611 604	-3 958 370
Likvida medel vid årets början	2 100 945	6 059 315
Likvida medel vid årets slut	5 712 549	2 100 945

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.

Årsavgiften

I avgiften ingår bredband och vatten.

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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120
Övriga komponenter	25-120
Inventarier	10
Laddstolpar	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 738 585	1 721 942
Hysesintäkter		
Bostäder	401 608	424 613
Lokaler	119 296	229 241
Garage och p-platser	2 655 275	2 800 000
Övriga hyresintäkter	35 158	40 253
	3 211 337	3 494 107
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	0	9 985
Totalt nettoomsättning	4 949 922	5 226 034

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	83 056	113 268
Totalt övriga rörelseintäkter	83 056	113 268

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	249 422	252 835
Uppvärmning	718 921	809 105
Vatten och avlopp	228 613	215 531
Sophämtning	104 772	139 248
	1 301 728	1 416 719
Funktionell anläggningservice		
Hiss	65 932	85 012
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	19 036	10 947
Brandskydd	15 163	0
Övrig funktionell anläggningservice	33 875	0
	134 006	95 959
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel extra	3 861	41 126
Fastighetsstäd	112 019	118 898
Matthyra	15 093	13 906
Trädgårdsskötsel	6 130	1 892
Bevakningskostnader	15 943	9 430
Övriga köpta tjänster	8 036	6 484
	161 082	191 737
Distribuerade servicetjänster		
TV	140 023	177 393
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	94 975	83 569
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	367 984	357 080
Övriga driftkostnader	0	4 791
	462 959	445 440
Reparationer		
Reparationer	158 727	117 940
Bostäder	40 248	9 122
Garage och p-platser	15 096	0
Installationer	52 065	39 341
	266 136	166 403
Underhåll		
Underhåll	92 976	166 783
Totalt operativ drift och underhåll	2 558 911	2 660 432

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 270	8 270
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	140 948	139 672
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	231 925	229 844
Revision		
Revisionsarvode	33 382	27 380
Kommunikation		
Webbsida	6 573	0
Tele- och datakommunikation	13 310	5 935
	19 883	5 935
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	90 731	0
Advokat- och rättegångskostnader	0	100 449
	90 731	100 449
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	24 415	12 446
Mäklararvode	80 000	0
Konsultarvode	543 656	44 658
Bankkostnader	6 767	6 932
Övriga administrativa kostnader	834	2 869
Föreningsomkostnader	23 773	7 571
Övriga kostnader	55 142	251 605
	734 586	326 082
Totalt administration och förvaltning	1 259 724	837 631

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	235 200	171 900
Sociala kostnader	73 899	54 010
	309 099	225 910
Totalt personalkostnader	309 099	225 910

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31		
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	- 15 056 693	- 13 810 093		
Årets avskrivningar	- 1 246 600	- 1 246 600		
Utgående avskrivningar	-16 303 293	-15 056 693		
Utgående redovisat värde	153 055 249	154 301 849		
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	2025-12-31	2024-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	560 098	560 098		
Inköp	407 196	0		
Utgående anskaffningsvärden	967 294	560 098		
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 347 774	- 303 390		
Årets avskrivningar	- 33 242	- 44 384		
Utgående avskrivningar	- 381 016	- 347 774		
Utgående redovisat värde	586 278	212 324		
Not 9. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Inköp	100 000	0		
Utgående anskaffningsvärden	100 000	0		
Utgående redovisat värde	100 000	0		
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
SEB		2,47 %	0	7 994 040
Summa skulder till kreditinstitut			0	7 994 040
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-7 994 040
			0	0
Not 11. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar			83 000 000	83 000 000
Summa:			83 000 000	83 000 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	199 281	186 451
Upplupna arvode	90 105	90 105
Upplupna arbetsgivaravgifter	28 310	28 310
Upplupna räntekostnader	0	74 939
Upplupna elkostnader	17 662	24 648
Upplupna värmekostnader	90 006	102 330
Upplupna vattenkostnader	51 317	51 051
Upplupna avfallskostnader	14 319	14 535
Summa	491 000	572 369

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-29

Anna Maria Marquard

Kevin Lindberg

Jacob Niemi

Isabelle Nordqvist

David Nyman

Johan Sebenius

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Extern revisor

Anna Christensson
Intern revisor

Joachim Fishman



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 11:27

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 07.04.2026 09:31

DOCUMENT ID:

HJepM4G3-x

ENVELOPE ID:

Hyg6z4Mhbx-HJepM4G3-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm.pdf

20 pages

SHA-512:

156fe80923688a305321297255fd6dd662d1b56249c22f7b5aeeadb6d256221b85632f8454c32704dcf256f15a2dd37e4971b480bb3b034ee0699448b684a3b

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAVID NYMAN David.nyman1995@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:24 07.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/14) IP: 217.119.168.238
Jacob Marcus Niemi jacob.pblk@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:33 07.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/23) IP: 90.130.48.12
ANNA MARIA MARQUARD am14@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:51 07.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/03) IP: 145.14.106.213
KEVIN LINDBERG Kevin.lindberg95@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:16 07.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/08) IP: 145.14.106.205
ISABELLE NORDQVIST isabellefrida.ihm@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:26 07.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/13) IP: 94.234.72.156
Johan Kristoffer Sebenius zirdii@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:20 08.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/08) IP: 90.238.14.55
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:04 08.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.209.41.123
Anna Karin Christensson annachr62@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:28 21.04.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/07) IP: 213.32.224.157
Joachim Henry Fishman joachim.fishman@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:27 29.04.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/02) IP: 145.14.106.25

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed