

Brf Morellträdet

769601 - 7438

Årsredovisning

Verksamhetsåret 2025

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Kassaflödesanalys	8
- Bokslutskommentarer med noter	9-13

Förvaltningsberättelse för 2025

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-01 fastigheten Morellträdet 24 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus samt 2 hyreslokaler. En hyresrätt finns kvar i fastigheten. Den totala boytan är 1 454 kvm och lokalytan är 235 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

2 st 2,5 rum och kök

Enligt den ekonomiska planen består fastigheten av 35 lägenheter, men några har slagits ihop. I realiteten är det därför nu bara 33 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Vid årets början hade föreningen 46 medlemmar. 3 lägenheter har överlåtits under året och två har ändrat ägarbild, 6 medlemmar har lämnat och 8 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 48 medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Under byggnadsperioden 1931/1932 uppfördes många hus med hög kvalitet i både fasad och stomme. Huset är enligt stadsbyggnadskontorets arkitekter relativt unikt med tanke på att det är byggt i funkisstil med inslag av nyklassicism.

I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappor på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar, är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Genomförda renoveringar:

1998:

Stambyte, varvid gamla golv bilades upp och asbestsanerades. Samtliga badrum kaklades och golven kläddes med klinkers. Inredningen i övrigt stod respektive innehavare för liksom för inredningen i köken.

1999:

Byte av elstigar fram till proppskåpen (en-fas) i respektive lägenhet. Då många lägenheter i samband med renoveringar hade försetts med nydragen el lämnades det till var och en att beställa ny el i lägenheterna.

2000:

Fasadrenovering samt byte av fastighetens tak. Balkongerna gjordes om för att tillgodose dagens säkerhetskrav

2001:

Nya maskiner i tvättstugan

2003:

Omgjutning av gården.

2005:

Renovering av hissmaskineriet.

2007:

Renovering av kungsbalkonger och takterrass

2011:

Renovering av entrédörr

Stamspolning

2013:

Fönsterrenovering

Byte elcentral och fjärrvärmeanläggning

Nya tvättmaskiner

2014:

Fönsterrenovering

2016:

Stamspolning

2018:

Renovering av tvättstuga

Ommålning av torkrum och entré

Automatisering av port

Ny altandörr

Nya altanmöbler

2021:

Modernisering av hiss

2022:

Stamspolning

2024:

Fasad- och fönsterrenovering

2025

Ny tvättmaskin

Renovering av trapphusbalkonger

Mindre fasadrenovering

Styrelse

3 (13)

Vid ordinarie föreningsstämma, den 4 juni 2024 valdes till styrelse;

Kristian Kotta, ordförande (omval)
Simon Körösi, ledamot (omval)
Monica Preutz, ledamot (omval)
Ottília Brånstrand, ledamot (omval)
Christian Holm, ledamot (omval)
Håkan Sundbom, ledamot (omval)
Marcus Flodberg (nyval)

Emma Kolar, suppleant (omval)

Revisor

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma Tony Salonen.

Valberedning

Till valberedning valdes Erica Åkerlind och Minna Souminen.

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.
Den 3 juni hade föreningen ordinarie stämma.

Förvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan 2008 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har trapphusbalkonger renoverats och mindre fasadrenoveringar har gjorts.
En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.
Hyran höjdes med 8 %. Beslutet grundade sig på ökade kostnader för underhåll och drift, och är ett nödvändigt steg för att hålla föreningens ekonomi i balans.
Fastigheten har genomgått en OVK med ventilationskanalrensning.
Föreningens hyresrätt har målats om.
Under året har erhållits en momsåterbetalning om ca 96 000 kr. Bakgrunden är en dom i Högsta förvaltningsdomstolen vilken tillåter en omsättningsbaserad momsnyckel som är till fördel för föreningen. Rättelse tilläts göras från januari 2019 och beloppet är bokfört som övrig rörelseintäkt vilket påverkar årets resultat positivt med engångseffekt. Den nya beräkningsmetoden för moms innebär också att kostnaderna för drift, underhåll och reparationer för föreningen framgent kommer bli något lägre än tidigare.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Skulder till kreditinstitut tkr	5 000	5 000	5 000	5 664
Nettoomsättning tkr	1 414	1 360	1 217	1 131
Reparation och underhåll tkr	223	562	70	148
Driftskostnader tkr	788	695	646	588
Resultat efter finansiella poster tkr	-576	-576	-66	-111
Soliditet (EK/Balansomslutning)	54%	53%	56%	54%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	684	657	584	-
Skuldsättning / kvm totalyta kr	2 971	2 971	2 971	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	3 564	3 564	3 564	-
Sparande / kvm totalyta kr	208	117	113	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	5%	5%	6%	-
Energikostnad / kvm totalyta kr	249	246	226	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	63%	68%	67%	-

Bostadsrättsyta = 1 403 kvm

Hysesrätt bostad = 45 kvm

Lokalyta = 235 kvm

Totalyta = 1 683 kvm

Förändringar i eget kapital	2024-12-31	Disp av föreg års resultat	Av yttre fond tas i anspråk	Disp av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 329 711				8 329 711
Fond, yttre underhåll	1 444 725		-517 000	196 098	1 123 823
Balanserat resultat	-2 961 716	-576 027	517 000	-196 098	-3 216 841
Årets resultat	-576 027	576 027		-118 333	-118 333
Eget kapital	6 236 693	0	0	-118 333	6 118 360

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-3 216 841
Årets resultat	-118 333
Totalt	-3 335 174

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	192 795
till balanserade medel överförs	-3 527 969
	-3 335 174

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2025	2024
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 414 351	1 359 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 383	6 570
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 518 734	1 366 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-787 943	-695 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 649	-778 131
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 6,7	-258 820	-256 611
Summa rörelsekostnader		-1 466 412	-1 729 879
Rörelseresultat		52 322	-363 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 925	4 823
Räntekostnader		-174 580	-217 173
Summa finansiella poster		-170 655	-212 350
Resultat efter finansiella poster		-118 333	-576 027
Resultat före skatt		-118 333	-576 027
ÅRETS RESULTAT		-118 333	-576 027

BALANSRÄKNING	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 6	10 819 518	11 047 177
Maskiner och installationer	Not 7	264 604	251 583
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 084 122</u>	<u>11 298 760</u>
Summa anläggningstillgångar		11 084 122	11 298 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	3 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>53 498</u>	<u>53 317</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 498	57 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	<u>270 682</u>	<u>332 508</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		270 682	332 508
Summa omsättningstillgångar		324 180	389 706
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 408 302</u>	<u>11 688 466</u>

BALANSRÄKNING

Not 1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 329 711

8 329 711

Fond för yttre underhåll

1 123 823

1 444 725

Summa bundet eget kapital

9 453 534

9 774 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 216 841

-2 961 716

Årets resultat

-118 333

-576 027

Summa fritt eget kapital

-3 335 174

-3 537 743

Summa eget kapital

6 118 360

6 236 693

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 10

5 000 000

5 000 000

Leverantörsskulder

3 263

161 055

Skatteskulder

8 274

5 870

Övriga skulder

53 115

46 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

225 290

238 648

Summa kortfristiga skulder

5 289 942

5 451 773

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 408 302

11 688 466

KASSAFLÖDESANALYS	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	52 322	-363 677
Erhållen ränta	3 925	4 823
Erlagda räntor	-174 580	-217 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 820	256 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	140 487	-319 416
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	3 700	-1 072
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-161 831	168 618
	-158 131	167 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 644	-151 870
Investeringsverksamheten		
Investering materiella anläggningstillgångar	-44 182	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 182	0
Årets kassaflöde	-61 826	-151 870
Likvida medel vid årets början	332 508	484 378
Likvida medel vid årets slut	270 682	332 508
	-61 826	-151 870

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Följande avskrivningsprocent samt nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnad inkl. stambyte, elnät samt fasader och balkonger: 67 år	1,5%
Markanläggning/gård: 20 år	5,0%
Ombyggnad hiss: 20 år	5,0%
Fastighetsförbättringar 2007: 30 år	3,3%
Fjärrvärmecentral 20 år	5,0%
Tvättmaskiner 20 år	5,0%
Takrasskydd 20 år	5,0%
Mangel och torkskåp 20 år	5,0%

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	959 378	922 457
Hyror, bostäder	80 950	72 000
Hyror, lokaler	303 492	298 791
Utdebiterad fastighetsskatt	6 775	2 628
Utdebiterat bredband	63 756	63 756
	<hr/> 1 414 351	<hr/> 1 359 632

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2025	2024
Momsåterbäring pga ändrad beräkningsmetod	96 907	0
Övriga intäkter	7 476	6 570
	<hr/> 104 383	<hr/> 6 570

Not 4 Driftskostnader	2025	2024
El	-42 956	-39 347
Uppvärmning	-289 227	-294 222
Vatten och avlopp	-86 762	-80 584
Förbrukningsmaterial	-1 818	-4 654
Städning	-37 640	-38 065
Renhållning	-56 157	-48 539
Hiss	-2 337	-2 261
Ventilation	-77 697	0
Fastighetsförsäkring	-32 161	-31 029
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 266	-73 080
Bredband & Kabel-TV	-83 922	-83 356
	<u>-787 943</u>	<u>-695 137</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätter	-1 907	-4 970
Bostäder, hyresrätter	-45 625	0
Hiss	-10 177	-4 747
Yttre	-137 744	-522 075
Gemensamma utrymmen	-27 900	-30 291
	<u>-223 353</u>	<u>-562 083</u>
Förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode	-89 782	-88 836
Ersättning revisor	-33 055	-32 819
Arvode till styrelse & sociala avgifter	-38 648	-37 389
Bankavgifter	-4 231	-3 683
Telefon & Porto	-2 706	-3 087
Övriga förvaltningskostnader	-27 874	-50 234
	<u>-196 296</u>	<u>-216 048</u>
Summa övriga externa kostnader	-419 649	-778 131

Not 6	Byggnad och mark	2025	2024
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	13 286 864	13 286 864
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>13 286 864</u>	<u>13 286 864</u>
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-6 379 687	-6 152 028
	Årets avskrivning	<u>-227 659</u>	<u>-227 659</u>
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-6 607 346</u>	<u>-6 379 687</u>
	Mark		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	4 140 000	4 140 000
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>4 140 000</u>	<u>4 140 000</u>
	Bokfört värde	10 819 518	11 047 177
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 795 000	19 871 000
	Taxeringsvärde mark	<u>40 470 000</u>	<u>45 495 000</u>
		64 265 000	65 366 000
Not 7	Maskiner och installationer	2025	2024
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	579 044	579 044
	Inköp under året, tvättmaskin	44 182	0
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>623 226</u>	<u>579 044</u>
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-327 461	-298 509
	Årets avskrivning	<u>-31 161</u>	<u>-28 952</u>
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-358 622</u>	<u>-327 461</u>
	Bokfört värde	264 604	251 583

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025	2024
Länsföräkringar, försäkring	32 439	32 161
Tele 2	21 059	21 156
	<u>53 498</u>	<u>53 317</u>

Not 9 Kassa & Bank	2025	2024
SEB Sparkonto	180 556	47 668
Plusgiro	90 127	284 840
	<u>270 682</u>	<u>332 508</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2025	2024
Stadshypotek 665522 fast 3 mån 2,70%	1 924 900 ffd 260330	1 924 900
Stadshypotek 936235 fast 3 mån 2,70%	2 500 000 ffd 260330	2 500 000
Stadshypotek 663353 fast 3 mån 2,70%	575 100 ffd 260319	575 100
	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Avgår kortfristig del	5 000 000	5 000 000
Långfristig skuld	0	0
Förfaller efter 5 år	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025	2024
Exergi, fjärrvärme	39 329	38 077
Stockholm vatten och avfall	23 663	21 525
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	38 630	38 500
Hansson & Hööglund, diverse arbetsinsatser	0	21 270
Upplupen ränteskuld	0	44 187
Förutbetalda hyror och avgifter	113 668	65 089
	<u>225 290</u>	<u>238 648</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2025	2024
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

Stockholm / 2026

Kristian Kotta
ordförande

Monica Preutz

Håkan Sundbom

Simon Körösi

Ottilia Brånstrand

Christian Holm

Marcus Flodberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Tony Salonen
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 05ad4d30-7db3-4cda-9f3f-518acf81151b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Brf Morellträdet ÅR-25 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-17 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-18**.

Preutz, Eva Monika

monica.preutz@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MONIKA
PREUTZ"

Signerat: 2026-05-18

Sundbom, Bernt Olof Håkan

hakan.sundbom@scansverige.se



BankID returnerade
personnamnet "HÅKAN
SUNDBOM"

Signerat: 2026-05-18

Kotta, Kristian Alphonse

mail@kotta.se



BankID returnerade
personnamnet "Kristian Alphonse
Kotta"

Signerat: 2026-05-18

Flodberg, Marcus Taro

marcusflodberg@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MARCUS
FLODBERG"

Signerat: 2026-05-18

Körösi, Simon Ariel Elias

simon.korosi@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Simon Ariel Elias
Körösi"

Signerat: 2026-05-18

Brånstrand, Elna Gulli Otilia

ottilia.branstrand@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Elna Gulli Otilia
Brånstrand"

Signerat: 2026-05-18

Holm, Christian

chrholm7@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Christian Holm"

Signerat: 2026-05-18

Tony Salonen

tony.salonen@brainaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "TONY SALONEN"

Signerat: 2026-05-18

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifiseringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.