

Årsredovisning 2025

Brf Morellträdet 14

769605-4886



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 14	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 236 kvm och 2 lokaler om 193 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 597 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hjalmarsson	Ordförande
Filip Jansson	Styrelseledamot
Michael Van Der Looij	Styrelseledamot
Per Lindblom	Suppleant
Tina Gustafsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Subtract

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1923** ● Fasadförenkling
- 1941** ● Centralvärme
- 1968** ● Stambyte
- 1970** ● Modernisering av värmesystem
- 1992** ● Byte av takplåt
- 1995** ● Fasadrenovering
- 2001** ● Gård renoverad med staketgrind
Samtliga kök och badrum i båda husen renoverades, spolning samt byte av vissa stammar
- 2002** ● Fönsterrenovering och treglasfönster satta på originalbågar från byggår
- 2004** ● Tvättstuga renoverad samt nya maskiner
- 2006** ● Taken på gatu- och gårdshus ommålade
- 2010** ● Snörasskydd installerade på taket
- 2011** ● Fönster bytta i bostadslägenheter på entréplanet som tidigare har varit lokaler
- 2012** ● Byte av värmeväxlare och byte av ventilationssystem på entréplanet i affärslokal i gatuhuset
- 2013** ● Byte av termostater i lägenheterna
- 2014** ● Installation av ventilationssystem på bottenplanet i affärslokal i gatuhuset
- 2015** ● Nya tvättmaskiner
- 2017** ● Stambyte
- 2018** ● Uppdatering av elinstallation, vinden på Gambrinusgatan 4
Renovering och ommålning av trapphus samt installation av fiber/bredbandsnät
- 2019** ● Brandtillsyn har genomförts

- 2019** ● Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts
- 2020** ● Installation av komfortkyla samt byte av mattor och armaturer i affärslokal i gatuhuset
- 2021** ● Fasadrenovering, ommålning av tak och fönster, bygge av balkonger
- 2025** ● Renovering av kulvert

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bedriver ingen verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningen låtit renovera den underjordiska kulvert som förbinder föreningens båda byggnader, vilket har föranlett föreningen att ta upp ett nytt lån om 3,2 mnkr. I samband med detta har föreningen sett över gårdsmiljön, bl.a. för att göra det möjligt för föreningen att svara upp mot de krav på fastighetsnära förpackningsinsamling som kommer att träda i kraft den 1 januari 2027. Merparten av arbetena slutfördes under 2025, men vissa mindre arbeten återstår. Dessa förväntas kunna slutföras under första halvåret 2026 och innebär endast mindre kostnader för föreningen.

Under 2025 har föreningens räntekostnader minskat, huvudsakligen till följd av fallande marknadsräntor. För att på sikt kunna minska föreningens räntekostnader – och förbättra förutsättningarna för framtida underhåll – har styrelsen ökat amorteringen av föreningens lån, för att framöver uppgå till ca 174 tkr per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen träffade 2023 en överenskommelse med Stockholms stad om tomträttsavgälden – den avgift som föreningen löpande betalar till Stockholms stad för att föreningen ska få använda den mark som föreningen förfogar över – för de kommande tio åren. Det nya avtalet började gälla 2025-01-01. Tomträttsavgälden uppgick under 2025 till totalt 226 300 kr. För 2026 uppgår beloppet till 370 200 kr. Avgälden kommer att höjas årligen fram till 2030 och kommer då att uppgå till 471 900 kr/år. Till dess sker alltså en gradvis infasning. Efter 2030 kommer avgälden enligt avtalet att vara oförändrad åtminstone fram till och med 2034.

Förändringen av tomträttsavgälden under avtalsperioden kommer medföra en genomsnittlig kostnadsökning per lägenhet som uppgår till ca 450 kr/mån när den nya avgälden får fullt genomslag 2030 (i förhållande till 2025 års avgäld, allt annat lika).

Övriga uppgifter

Föreningens byggnader är belägna på Gambrinusgatan 2 och 4 i Stockholm. Byggnaderna uppfördes 1885.

Föreningen förfogar över 24 medlemslägenheter. Föreningen upplåter därutöver en bostad och två lokaler med hyresrätt. Enligt taxeringsbeskedet för 2025 är taxeringsvärdet 60 323 tkr varav byggnadsvärdet uppgår till 23 296 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten genomfördes av Curt Larsson Värdering AB vid köpet 2001.

Föreningen har tillgångar i form av outnyttjade källarförråd samt råvindar som eventuellt kan avyttras. Även föreningens två lokaler skulle i framtiden kunna omvandlas till lägenheter.

Styrelsen har låtit genomföra flera omfattande underhållsåtgärder de senaste åren och föreningens byggnader är nu huvudsakligen i gott skick. Styrelsen avser att ta fram en ny underhållsplan under 2026. De närmaste åren bedöms endast mindre omfattande underhållsåtgärder behöva vidtas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 924 815	1 872 031	1 711 030	1 296 409
Resultat efter fin. poster	-3 170 753	-518 076	-266 601	-113 131
Soliditet (%)	0	10	12	13
Yttre fond	363 612	397 346	330 780	156 375
Taxeringsvärde	60 323 000	59 985 000	59 985 000	58 135 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 083	1 057	954	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	66,8	65,9	0,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 581	15 975	16 114	15 656
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 776	12 242	12 349	13 542
Sparande / kvm totalyta, kr	141	24	122	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	14	14	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	178	157	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	25	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	222	196	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	4,35	3,60	1,17
Räntekänslighet (%)	17,16	15,12	16,89	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Av resultaträkningen framgår att föreningen under 2025 har gått med förlust. Det beror framför allt på att föreningen under 2025 har haft betydande kostnader – ca 3 048 tkr – för att renovera den underjordiska kulvert som förbinder föreningens båda hus (se ovan under Ekonomi och not 6 i det följande). Det bör noteras att summan av föreningens avskrivningar och kostnaderna för underhållet överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 108 001	-	-	17 108 001
Upplåtelseavgifter	3 349 999	-	-	3 349 999
Fond, yttre underhåll	397 346	-	-33 734	363 612
Balanserat resultat	-18 058 276	-518 076	33 734	-18 542 618
Årets resultat	-518 076	518 076	-3 170 753	-3 170 753
Eget kapital	2 278 995	0	-3 170 753	-891 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 542 618
Årets resultat	-3 170 753
Totalt	-21 713 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 405
Att från yttre fond i anspråk ta	-397 346
Balanseras i ny räkning	-21 490 430
	-21 713 371

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 924 816	1 872 031
Övriga rörelseintäkter	3	92 493	0
Summa rörelseintäkter		2 017 309	1 872 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 039 339	-1 100 966
Övriga externa kostnader	9	-153 495	-86 037
Personalkostnader	10	0	-26 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 364	-347 364
Summa rörelsekostnader		-4 540 197	-1 560 648
RÖRELSERESULTAT		-2 522 888	311 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 994	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-650 859	-829 475
Summa finansiella poster		-647 865	-829 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 170 753	-518 076
ÅRETS RESULTAT		-3 170 753	-518 076

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 350 137	21 690 361
Maskiner och inventarier	13	9 763	16 903
Summa materiella anläggningstillgångar		21 359 900	21 707 264
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 359 900	21 707 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 595	52 541
Övriga fordringar	14	460 863	100 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175 966	167 014
Summa kortfristiga fordringar		640 424	320 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		404 519	13 177
Summa kassa och bank		404 519	13 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 044 943	333 344
SUMMA TILLGÅNGAR		22 404 843	22 040 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll		363 612	397 346
Balkongfond		143 750	136 750
Summa bundet eget kapital		20 965 362	20 992 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 542 618	-18 058 276
Årets resultat		-3 170 753	-518 076
Summa fritt eget kapital		-21 713 371	-18 576 352
SUMMA EGET KAPITAL		-748 009	2 415 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 595 841
Summa långfristiga skulder		0	10 595 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 000 461	8 318 772
Leverantörsskulder		720 029	103 398
Skatteskulder		170 930	160 175
Övriga kortfristiga skulder		-20 501	148 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	281 933	298 419
Summa kortfristiga skulder		23 152 852	9 029 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 404 843	22 040 608

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 522 888	311 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 364	347 364
	-2 175 524	658 747
Erhållen ränta	2 994	16
Erlagd ränta	-641 220	-842 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 813 750	-183 279
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 117	-14 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	432 502	55 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 341 132	-142 361
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 000	16 750
Upptagna lån	3 200 000	0
Amortering av lån	-114 152	-164 152
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 092 848	-147 402
ÅRETS KASSAFLÖDE	751 716	-289 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	113 523	403 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	865 239	113 523

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 231 491	1 201 452
Övriga årsavgifter	2 100	-8 350
Hysesintäkter, bostäder	48 660	48 660
Hysesintäkter, lokaler	591 744	582 564
Kabel-TV/Bredband	42 912	42 912
Övriga intäkter	7 909	4 793
Summa	1 924 816	1 872 031

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	0
Övriga intäkter	92 500	0
Summa	92 493	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	39 447	41 952
Besiktning och service	7 038	13 617
Trädgårdsarbete	0	489
Snöskottning	3 671	4 667
Summa	50 156	60 725

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 326
Tvättstuga	0	14 398
Källarutrymmen	0	11 413
Dörrar och lås/porttele	0	1 075
Värme	0	14 836
El	2 887	0
Tak	0	8 478
Summa	2 887	51 526

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	2 752 213	114 550
Gård/markytor	295 582	93 589
Summa	3 047 795	208 139

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	29 689	21 053
Uppvärmning	265 164	275 388
Vatten	53 208	47 046
Sophämtning	60 158	52 950
Summa	408 219	396 437

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 573	48 563
Tomträttsavgälder	337 071	201 800
Kabel-TV	8 608	8 476
Bredband	44 700	44 700
Fastighetsskatt	90 330	80 600
Summa	530 282	384 139

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	69 323	6 961
Juridiska kostnader	14 351	14 627
Revisionsarvoden	23 863	22 794
Ekonomisk förvaltning	45 958	41 655
Summa	153 495	86 037

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	20 000
Sociala avgifter	0	6 281
Summa	0	26 281

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	647 738	825 934
Övriga räntekostnader	3 121	3 541
Summa	650 859	829 475

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 907 023	26 907 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 907 023	26 907 023
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 216 662	-4 876 438
Årets avskrivning	-340 224	-340 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 556 886	-5 216 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 350 137	21 690 361
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 296 000	17 850 000
Taxeringsvärde mark	37 027 000	42 135 000
Summa	60 323 000	59 985 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 353	79 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 353	79 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 450	-55 310
Årets avskrivning	-7 140	-7 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 590	-62 450
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 763	16 903

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143	266
Klientmedelskonto	460 720	100 346
Summa	460 863	100 612

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 191	4 807
Försäkringspremier	50 203	49 573
Kabel-TV	2 172	2 152
Tomträtt	92 550	84 075
Bredband	14 900	14 900
Förvaltning	12 950	11 507
Summa	175 966	167 014

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,68 %	1 233 000	1 233 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,68 %	1 234 000	1 234 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,68 %	766 341	766 341
Stadshypotek	2026-03-02	2,55 %	8 204 620	8 288 772
Stadshypotek	2026-12-30	3,02 %	4 460 000	4 460 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,85 %	2 902 500	2 932 500
Stadshypotek	2026-01-05	2,55 %	3 200 000	
Summa			22 000 461	18 914 613
Varav kortfristig del			22 000 461	8 318 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 129 701 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 990	8 825
El	2 179	1 951
Uppvärmning	35 319	36 324
Vatten	8 891	7 850
Utgiftsräntor	75 965	66 326
Förutbetalda avgifter/hyror	130 589	158 143
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	281 933	298 419

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 029 000	19 550 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat säga upp den hyresgäst som innehar föreningens hyresbostad (en 52 kvm stor lägenhet à två rum och kök). Hyresgästen har bestridit uppsägningen, vilket medför att föreningen nu har hänskjutit uppsägningen till Hyresnämnden. Styrelsen har goda förhoppningar om att Hyresnämnden kommer att besluta till förmån för föreningen. Förutsatt att så blir fallet bör lägenheten framöver kunna omvandlas till bostadsrätt.

Underskrifter

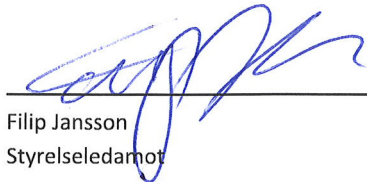
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Stockholm, 2026-05-15

Ort och datum


Johan Hjalmarsson
Ordförande

Michael Van Der Looij
Styrelseledamot


Filip Jansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-15



Add & Subtract
Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 14 org.nr 769605-4886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 14 för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet 14 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-05-15



Börje Krafft

Auktoriserad revisor