



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 5	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 018 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Johansson	Ordförande
Jacob Kjellman	Styrelsesuppleant
Cecilia Rudels	Styrelsesuppleant
Mikael Nilsson	Styrelseledamot
Anders Lindström	Styrelseledamot
Nam Fritz	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Prytz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening

Revisorer

Anna Stenberg	Auktoriserad revisor	Mazars AB
Åsa Thelin	Revisorssuppleant	Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dränering och tätning av grund mot gatan
Stamspolning
Filmning och okulär besiktning av stammarna
Införande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- 2022** ● Byte av tryckstegringspump
Filmning av stammar
Fuktmätning i källarplan
- 2021** ● Invändig renovering av hissar
Stamspolning
Målning av entré, golv i soprum, källare (ej förråd) och förbättring trapphus
Installation av automatisk dörröppnare entrédörr
- 2020** ● Byte av värmeväxlare
Reparation och underhåll av ventilation lokal
Renovering och målning trapphus
- 2018** ● Ventilation tvättstuga
OVK - OVK godkänd under 2018
- 2017** ● Installation av takskydd
- 2016** ● Nya postboxar
Stamspolning
- 2015** ● Stamspolning
Renovering av tvättstuga
- 2014** ● Målning av yttertak
Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK
Upprustning av innergård

- 2012 ● Nybyggnation av balkonger och takaltan
- 2011 ● Målning av portar
- 2010-2011 ● Målning av källare
- 2010 ● Byte av expansionskärl samt genomgång av samtliga radiatorer
Byte av tvättmaskin och mangel
- 2009 ● Byte av värmeväxlare
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar
- 2008-2010 ● Ventilation: kontroll, rengöring och injustering, OVK
- 2006 ● Målning och ny golvbeläggning i tvättstuga
Renovering av målningen i vänster trapphus
- 2004-2006 ● Byte av torktumlare, tvättmaskin och torkskåp
- 2004 ● Renovering av gården
- 1986-1987 ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Nytt gårdsbjälklag
Renovering av balkonger
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2024 ● Förstudie renovering av fasad, fönster och balkonger
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nabo/styrelsen
Internet/Kabel-TV	Tele2/IP-only
Städning	KraftStäd
El	Skellefteå Kraft
Värme	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett nytt lån på 500 tkr togs i februari 2023 för att kunna finansiera den oförutsedda dräneringen av grunden mot gatan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-06-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under året bytte föreningen försäkringsbolag från IF till Brandkontoret.

Avtal tecknades med Brandsäkra AB för att sköta föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA).

Övriga uppgifter

Det underhåll som utförts under året är dränering av grunden mot gatan, filmning och okulär besiktning av stammarna samt stamspolning. Styrelsen har arbetat vidare på sitt uppdrag från stämman 2022 gällande möjligheterna att eventuellt förädla lokalen och vinden till bostäder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 393 971	1 298 997	1 340 352	1 340 028
Resultat efter fin. poster	-798 353	-387 690	-581 963	-222 718
Soliditet (%)	87	90	90	90
Yttre fond	1 108 512	703 812	757 933	787 238
Taxeringsvärde	95 410 000	95 410 000	84 285 000	84 285 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 396	2 148	1 917	1 934
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 327	2 086	1 862	1 878
Sparande per kvm totalyta, kr	-269	-34	-10	135
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	134	135	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	183	176	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,52	-	-	-

Bostadsyta (2 018 kvm) + Lokalhyra (60 kvm)= Totalyta (2 078 kvm).

På grund av bristande information kan inte jämförelseår presenteras. Markerat med (-) ovan där jämförelse saknas.

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

Utöver avskrivningar avser årets förlust en oväntad kostnad för dränering av grunden mot gatan uppgående till ca 500 tkr. Med anledning av detta så höjdes avgifterna med 10 % från och med 1 januari 2024. Styrelsen utvärderar löpande om avgiftsförändringar behöver ske för att föreningen ska kunna klara av sina åtaganden gentemot sina borgenärer samt finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	32 314 950	-	-	32 314 950
Upplåtelseavgifter	3 292 568	-	-	3 292 568
Fond, yttre underhåll	703 812	118 470	286 230	1 108 512
Balkongfond	113 832	-	-	113 832
Kapitaltillskott	2 289 825	-	-	2 289 825
Balanserat resultat	-2 060 036	-506 090	-286 230	-2 852 426
Årets resultat	-387 690	387 690	-798 353	-798 353
Eget kapital	36 267 261	0	-798 353	35 468 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 566 196
Årets resultat	-798 353
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 230
Totalt	-3 650 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	18 376
Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgar	-213 770
Balanseras i ny räkning	-3 846 173

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 393 971	1 298 997
Övriga rörelseintäkter	3	45 954	6 205
Summa rörelseintäkter		1 439 925	1 305 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 592 033	-989 645
Övriga externa kostnader	9	-188 083	-319 164
Personalkostnader	10	-82 137	-87 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 124	-221 127
Summa rörelsekostnader		-2 083 376	-1 617 327
RÖRELSERESULTAT		-643 451	-312 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 426	1 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-164 328	-77 420
Summa finansiella poster		-154 902	-75 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-798 353	-387 690
ÅRETS RESULTAT		-798 353	-387 690

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	18		
Byggnad och mark	12	39 911 693	40 103 189
Markanläggningar	13	17 963	40 067
Maskiner och inventarier	14	38 865	46 389
Summa materiella anläggningstillgångar		39 968 520	40 189 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 968 520	40 189 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 254	7 012
Övriga fordringar	15	744 400	719 564
Summa kortfristiga fordringar		751 654	726 576
Kassa och bank			
Kassa och bank		74	74
Summa kassa och bank		74	74
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		751 728	726 650
SUMMA TILLGÅNGAR		40 720 248	40 916 294

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		2 289 825	2 289 825
Balkongfond		113 832	113 832
Medlemsinsatser		35 607 518	35 607 518
Fond för yttre underhåll		1 108 512	703 812
Summa bundet eget kapital		39 119 687	38 714 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 852 426	-2 060 036
Årets resultat		-798 353	-387 690
Summa fritt eget kapital		-3 650 780	-2 447 726
SUMMA EGET KAPITAL		35 468 908	36 267 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 794 161	1 061 075
Summa långfristiga skulder	16	4 794 161	1 061 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 404	3 273 224
Leverantörsskulder		72 435	82 731
Skatteskulder		124 548	119 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	225 793	112 735
Summa kortfristiga skulder		457 180	3 587 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 720 248	40 916 294

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-643 451	-312 125
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	221 124	221 127
	-422 327	-90 997
Erhållen ränta	9 454	1 854
Erlagd ränta	-154 065	-74 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-566 938	-163 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 578	-8 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 751	-22 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-479 766	-194 232
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	500 000
Amortering av lån	-5 734	-34 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	494 266	465 596
ÅRETS KASSAFLÖDE	14 500	271 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	661 384	390 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	675 884	661 384

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 - 10 %
Inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 370 565	1 248 976
Balkongavgift	12 221	0
Hysesintäkter lokaler	0	31 441
Intäkter kabel-TV	0	317
Pantsättningsavgift	4 725	12 317
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	0	5 930
Öres- och kronutjämning	0	16
Summa	1 393 971	1 298 997

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 467
Elstöd	6 446	0
Övriga intäkter	0	1 208
Försäkringsersättning	37 308	0
Återbäring försäkringsbolag	2 200	2 530
Summa	45 954	6 205

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	66 277	38 431
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 894	4 307
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	41 969
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 250	0
Städning enligt avtal	55 189	53 028
Hissbesiktning	4 059	3 793
Brandskydd	48 318	0
Gårdkostnader	75	393
Gemensamma utrymmen	0	3 380
Snöröjning/sandning	34 905	5 061
Serviceavtal	11 786	12 772
Mattvätt/Hyrmattor	7 527	6 513
Förbrukningsmaterial	1 058	0
Summa	257 338	169 647

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 000	17 222
Tvättstuga	0	6 983
Trapphus/port/entr	0	11 130
Dörrar och lås/porttele	5 488	0
VVS	48 236	63 814
Värmeanläggning/undercentral	0	3 382
Ventilation	14 437	2 225
Elinstallationer	7 324	3 713
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 444
Hissar	19 026	7 672
Mark/gård/utemiljö	543 712	16 462
Vattenskada	76 382	3 000
Skador/klotter/skadegörelse	8 125	0
Summa	725 730	137 047

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	15 854	0
Värmeanläggning	0	89 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 522	0
Hiss	0	6 050
Summa	18 376	95 300

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	46 450	47 082
Uppvärmning	302 060	278 171
Vatten	69 214	55 367
Sophämtning/renhållning	45 436	50 611
Grovsopor	15 168	28 579
Summa	478 328	459 810

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 135	52 790
Kabel-TV	7 766	9 374
Samfällighetsavgifter	0	4 488
Fastighetsskatt	63 359	61 189
Summa	112 260	127 841

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	30 938
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	105 744
Revisionsarvoden extern revisor	37 000	35 000
Styrelseomkostnader	0	4 115
Fritids och trivselkostnader	4 700	870
Föreningskostnader	19 800	450
Förvaltningsarvode enl avtal	87 190	84 754
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	8 805	24 122
Konsultkostnader	12 500	27 951
Bostadsrätterna Sverige	5 220	5 220
Summa	188 083	319 164

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 500	69 750
Arbetsgivaravgifter	19 637	17 641
Summa	82 137	87 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	164 328	77 420
Summa	164 328	77 420

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 040 438	43 040 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 040 438	43 040 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 937 249	-2 745 748
Årets avskrivning	-191 496	-191 501
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 128 745	-2 937 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 911 693	40 103 189
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 790 000</i>	<i>14 790 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 561 000	31 561 000
Taxeringsvärde mark	63 849 000	63 849 000
Summa	95 410 000	95 410 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	442 067	442 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442 067	442 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-402 000	-379 897
Årets avskrivning	-22 104	-22 103
Utgående ackumulerad avskrivning	-424 104	-402 000
Utgående restvärde enligt plan	17 963	40 067

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 725	156 725
Utgående anskaffningsvärde	156 725	156 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-110 336	-102 814
Avskrivningar	-7 524	-7 523
Utgående avskrivning	-117 860	-110 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 865	46 389

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68 590	58 254
Klientmedel	0	222 523
Transaktionskonto	170 377	0
Borgo räntekonto	505 433	438 787
Summa	744 400	719 564

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	3,91 %	1 246 870	1 249 058
Handelsbanken	2026-03-30	3,91 %	2 020 620	2 024 166
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	561 075	561 075
Handelsbanken	2027-04-30	2,76 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,91 %	500 000	0
Summa			4 828 565	4 334 299
Varav kortfristig del			34 404	3 273 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 656 545 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 793	3 502
Uppl kostnad arvoden	62 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 637	0
Förutbet hyror/avgifter	129 863	109 233
Summa	225 793	112 735

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 827 000	11 827 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari höjdes avgifterna med 10 %. Det kan bli aktuellt med ytterligare avgiftshöjningar då det kan bli svårt att få en stor effekt av kostnadsbesparingar. Under 2024 kommer en förstudie gällande renovering av fasad, fönster och balkonger ske. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer ske under året.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jeanette Johansson
Ordförande

Mikael Nilsson
Styrelseledamot

Anders Lindström
Styrelseledamot

Nam Fritz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 16:23

SENT BY OWNER:

Mikael Nilsson • 27.05.2024 11:23

DOCUMENT ID:

By7vzbCWEA

ENVELOPE ID:

rJLMbAWNA-By7vzbCWEA

DOCUMENT NAME:

Brf Morellträdet 5, 769608-4768 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	27.05.2024 11:36 27.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 4.223.152.30
Eva Jeanette Johansson jeanette.johansson@brandedstories.se	Signed Authenticated	27.05.2024 11:40 27.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/30) IP: 80.217.33.241
ANDERS LINDSTRÖM anders9yy@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:35 27.05.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/29) IP: 129.178.95.26
Nam Fritz nam.fritz@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:54 27.05.2024 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/28) IP: 95.193.131.206
ANNA STENBERG anna.stenberg@mazars.se	Signed Authenticated	27.05.2024 16:23 27.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07) IP: 89.253.95.55

* 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