

# Årsredovisning 2023

Brf Morellträdet 14

769605-4886



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 14

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 kommer 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Morellträdet 14 (innehas med tomträtt)	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm och 2 lokaler om 257 kvm.

Föreningens totalyta är 1 545 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Hjalmarsson	Ordförande
Filip Jansson	Sekreterare
Martin Björnmalm	Kassör
Mats Sjöqvist	Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två av styrelsens ledamöter i förening.

### Revisorer

Börje Krafft    Auktoriserad revisor    Add & Subtract

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 1923 ● Fasadförenkling
- 1941 ● Centralvärme
- 1968 ● Stambyte
- 1970 ● Modernisering av värmesystem
- 1992 ● Byte av takplåt
- 1995 ● Fasadenovering
- 2001 ● Samtliga kök och badrum i båda husen renoverades, spolning samt byte av vissa stammar  
Gård renoverad med staketgrind
- 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 ● Renovering och ommålning av trapphus samt installation av fiber/bredbandsnät  
Uppdatering av elinstallation, vinden på Gambrinusgatan 4
- 2019 ● Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts  
Brandtillsyn har genomförts
- 2020 ● Installation av komfortkyla samt byte av mattor och armaturer i affärslokal i gatuhuset

**2021** ● Fasadenovering, ommålning av tak och fönster, bygge av balkonger

#### Planerade underhåll

**2025** ● Renovering av kulvert

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen har under 2023 beslutat höja årsavgifterna med 15 procent, med verkan från den 1 januari 2024.

##### Förändringar i avtal

Under 2023 har föreningen kommit överens med Stockholms stad om ny tomträttsavgäld. Den nya avgälden gäller från den 1 januari 2025. Den nya avgälden innebär att föreningens kostnader ökar från nuvarande 201 800 kr/år till 471 900 kr/år när den nya avgälden får fullt genomslag år 2030. Till dess sker en gradvis infasning till den nya avgäldsnivån. Avgiftsnivån för 2025 kommer att uppgå till 336 300 kr.

##### Övriga uppgifter

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

Föreningen förfogar över 24 medlemslägenheter. Föreningen upplåter därutöver en bostad och två lokaler med hyresrätt. Enligt taxeringsbeskedet från 2019 är taxeringsvärdet 52 125 tkr varav byggnadsvärdet uppgår till 15 026 tkr.

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

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 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 eventuellt kunna omvandlas till lägenheter.

Styrelsen har låtit genomföra flera omfattande underhållsåtgärder de senaste åren och föreningens byggnader är nu i allt väsentligt i gott skick. Styrelsen avser att även låta renovera den kulvert som förbinder gatuhuset (Gambrinusgatan 2) och gårdshuset (Gambrinusgatan 4), preliminärt under 2025. Inriktningen är att föreningen i samband med detta ska renovera förrådsbyggnaden på gården i samband med renoveringen av kulverten.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 711 030	1 296 409	1 344 001	1 167 945
Resultat efter fin. poster	-266 601	-113 131	-2 825 333	-625 035
Soliditet (%)	12	13	-	-
Yttre fond	330 780	156 375	725 824	569 449
Taxeringsvärde	59 985 000	59 985 000	52 125 000	52 125 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	901	725	637	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 435	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 349	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	122	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	196	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	1,17	0,88	-
Räntekänslighet (%)	17,13	-	-	-

**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 2023 har gått med förlust. Det beror framför allt på att räntorna i Sverige generellt sett har varit relativt höga under året, vilket lett till ovanligt höga räntekostnader för föreningen. Det kan samtidigt konstateras att summan av föreningens avskrivningar och insatser för planering av kommande underhåll överstiger årets negativa resultat.

Även om det negativa resultatet delvis är av bokföringsteknisk karaktär har styrelsen, som en följd av de höga räntenivåerna i början av 2024, beslutat att temporärt reducera amorteringen av föreningens lån. Därigenom kan föreningens likviditet stärkas. Styrelsen avser att återuppta den amorteringstakt som tillämpats tidigare mot slutet av året (se not 19).

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 108 001	-	-	17 108 001
Upplåtelseavgifter	3 349 999	-	-	3 349 999
Fond, yttre underhåll	156 375	-	174 405	330 780
Balanserat resultat	-17 437 573	-113 131	-174 405	-17 725 108
Årets resultat	-113 131	113 131	-266 601	-266 601
<b>Eget kapital</b>	<b>3 063 672</b>	<b>0</b>	<b>-266 601</b>	<b>2 797 070</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 725 108
Årets resultat	-266 601
<b>Totalt</b>	<b>-17 991 710</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 405
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 839
Balanseras i ny räkning	-18 058 276
	<b>-17 991 710</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 711 030	1 303 305
Övriga rörelseintäkter	3	4 351	18 624
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 715 381</b>	<b>1 321 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-838 480	-794 167
Övriga externa kostnader	9	-77 933	-75 165
Personalkostnader	10	-26 281	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 924	-338 794
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 290 617</b>	<b>-1 208 126</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>424 764</b>	<b>113 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 562	777
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-695 928	-227 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 366</b>	<b>-226 933</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-266 601</b>	<b>-113 131</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-266 601</b>	<b>-113 131</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	22 030 585	22 370 809
Maskiner och inventarier	13	24 043	31 743
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 054 628</b>	<b>22 402 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 054 628</b>	<b>22 402 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		85 878	84 600
Övriga fordringar	14	32	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119 636	16 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 546</b>	<b>101 181</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		403 286	598 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>403 286</b>	<b>598 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>608 832</b>	<b>699 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 663 459</b>	<b>23 102 071</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll		450 780	276 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 908 780</b>	<b>20 734 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 725 108	-17 437 573
Årets resultat		-266 601	-113 131
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 991 710</b>	<b>-17 550 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 917 070</b>	<b>3 183 672</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 287 924	2 992 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 287 924</b>	<b>2 992 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 790 841	16 358 341
Leverantörsskulder		87 737	17 491
Skatteskulder		157 400	153 550
Övriga kortfristiga skulder		115 853	142 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	306 634	253 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 458 465</b>	<b>16 925 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 663 459</b>	<b>23 102 071</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	424 764	113 802
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	347 924	338 794
	<b>772 688</b>	<b>452 596</b>
Erhållen ränta	4 562	777
Erlagd ränta	-658 464	-201 924
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>118 787</b>	<b>251 449</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 365	435 651
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 602	-1 534 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>77 023</b>	<b>-847 367</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-272 076	-129 063
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-272 076</b>	<b>-129 063</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-195 053</b>	<b>-976 430</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>598 339</b>	<b>1 574 768</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>403 286</b>	<b>598 339</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 14 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.

#### 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Maskiner och inventarier	9 %

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 1 589 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	1 062 793	846 209
Övriga årsavgifter	8 350	0
Hysesintäkter, bostäder	45 652	50 448
Hysesintäkter, lokaler	546 924	404 752
Kabel-TV/Bredband	42 763	0
Övriga intäkter	4 548	1 896
<b>Summa</b>	<b>1 711 030</b>	<b>1 303 305</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-1
Elprisstöd	4 350	0
Övriga rörelseintäkter	0	18 625
<b>Summa</b>	<b>4 351</b>	<b>18 624</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 073	0
Städning	63 985	30 863
Besiktning och service	14 912	0
Snöskottning	1 149	4 719
<b>Summa</b>	<b>81 120</b>	<b>35 582</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	2023	2022
Reparationer	9 366	26 836
Källarutrymmen	0	13 214
Dörrar och lås/porttele	7 978	0
VA	3 890	0
<b>Summa</b>	<b>21 234</b>	<b>40 050</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	2023	2022
Källarutrymmen	107 839	0
<b>Summa</b>	<b>107 839</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	22 144	35 479
Uppvärmning	243 102	245 828
Vatten	37 991	58 928
Sophämtning	41 304	8 464
<b>Summa</b>	<b>344 541</b>	<b>348 699</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	0	42 353
Tomträttsavgälder	151 350	201 800
Kabel-TV	8 121	3 962
Bredband	44 700	43 895
Fastighetsskatt	79 575	77 825
<b>Summa</b>	<b>283 746</b>	<b>369 836</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	11 467	17 561
Revisionsarvoden	21 643	21 205
Ekonomisk förvaltning	44 823	36 400
<b>Summa</b>	<b>77 933</b>	<b>75 165</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 281	0
<b>Summa</b>	<b>26 281</b>	<b>0</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	691 582	226 665
Övriga räntekostnader	4 346	1 045
<b>Summa</b>	<b>695 928</b>	<b>227 710</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 907 023	26 907 023
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 907 023</b>	<b>26 907 023</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 536 214	-4 205 355
Årets avskrivning	-340 224	-330 859
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 876 438</b>	<b>-4 536 214</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 030 585</b>	<b>22 370 809</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 850 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	42 135 000	42 135 000
<b>Summa</b>	<b>59 985 000</b>	<b>58 135 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 353	79 353
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 353</b>	<b>79 353</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-47 610	-39 675
Avskrivningar	-7 700	-7 935
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-55 310</b>	<b>-47 610</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 043</b>	<b>31 743</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32	99
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>99</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

### INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 350	0
Försäkringspremier	48 563	0
Kabel-TV	2 119	2 038
Tomträtt	50 450	0
Bredband	3 725	3 725
Förvaltning	10 429	10 719
<b>Summa</b>	<b>119 636</b>	<b>16 482</b>

## NOT 16, SKULDER TILL

### KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-11	5,00 %	1 233 000	1 233 000
Stadshypotek	2024-01-11	5,00 %	1 234 000	1 234 000
Stadshypotek	2024-01-11	5,00 %	816 341	1 016 341
Stadshypotek	2025-06-01	4,55 %	8 372 924	8 415 000
Stadshypotek	2024-03-20	5,00 %	4 460 000	4 460 000
Stadshypotek	2024-09-01	3,71 %	2 962 500	2 992 500
<b>Summa</b>			<b>19 078 765</b>	<b>19 350 841</b>
Varav kortfristig del			10 790 841	16 358 341

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 687 424 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 820	6 415
Städning	0	3 285
El	2 087	3 857
Uppvärmning	36 167	35 184
Vatten	6 289	5 815
Förvaltning	0	486
Utgiftsräntor	78 893	41 429
Förutbetalda avgifter/hyror	157 378	138 202
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>306 634</b>	<b>253 673</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 550 000	19 550 000

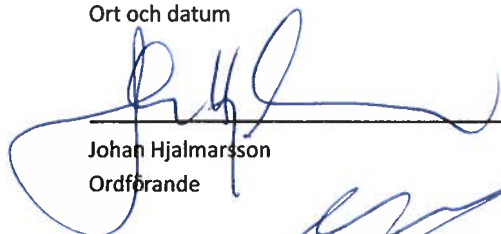
## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

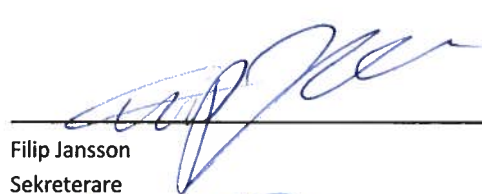
Den relativt höga räntenivån under 2023 har lett till att styrelsen i början av 2024 har bestämt att temporärt reducera amorteringen av föreningens lån. Under 2024 förväntas föreningens räntekostnader sjunka. Inför årsskiftet 2024/2025 avser styrelsen att återuppta den amorteringstakt som tillämpats tidigare.

## Underskrifter


Stockholm 2024-05-07

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Johan Hjalmarsson  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Filip Jansson  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_  
Martin Björnmalm  
Kassör

  
\_\_\_\_\_  
Mats Sjöqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-05-14



\_\_\_\_\_  
Add & Subtract  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14**  
769605-4886

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för år 2023. 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 2023 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 det av en revision enligt ISA används 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 **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2024-05-14



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor