

# **Brf Morellträdet**

**769601-7438**

## **Årsredovisning**

**Verksamhetsåret 2022**

## **Förvaltningsberättelse för 2022**

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Föreningens fastighet**

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

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

2 st 2,5 rum och kök

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

Vid årets början hade föreningen 47 medlemmar. 2 lägenheter har överlåtits under året, 3 medlemmar har lämnat och 3 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 47 medlemmar.

### **Fastighetens tekniska status**

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

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

1998:

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

1999:

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

2000:

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

2001:

Nya maskiner i tvättstugan

2003:

Omgjutning av gården.

2005:

Renovering av hissmaskineriet.

2007:

Renovering av kungsbalkonger och takterrass

2011:

Renovering av entrédörr

Stamspolning

2013:

Fönsterrenovering

Byte elcentral och fjärrvärmeanläggning

Nya tvättmaskiner

2014:

Fönsterrenovering

2016:

Stamspolning

2018:

Renovering av tvättstuga

Ommålning av torkrum och entré

Automatisering av port

Ny altandörr

Nya altanmöbler

2021:

Modernisering av hiss

2022:

Stamspolning

## **Styrelse**

3 (12)

Vid ordinarie föreningsstämma, den 1 juni 2022 valdes till styrelse;

Kristian Kotta, ordförande (omval)

Simon Körösi, ledamot (omval)

Monica Preutz, ledamot (omval)

Kristian Sand, ledamot (omval)

Ottilia Brånstrand, ledamot (nyval)

Eric Ehlin, ledamot (nyval)

Christian Holm, ledamot (nyval)

Håkan Sundbom, suppleant (nyval)

## **Revisor**

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma Tony Salonen, BDO Mälardalen AB.

## **Valberedning**

Till valberedning valdes Hanna Löfgren och Minna Souminen.

## **Styrelsemöten och föreningsstämmor**

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Den 1 juni hade föreningen ordinarie stämma.

## **Förvaltning**

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fuktskador som uppdagades i cykelförrådet 2021 är nu åtgärdade och färdigställda av företaget HRB. Föreningen har ansökt om dispens gällande matavfallsinsamlingen som är obligatorisk från 1 jan 2023. Dispensen är beviljad fram till mitten av 2024. Då ombyggnad av soprum kommer att krävas har styrelsen beslutat att avvakta vidare fram till hösten 2023 och då påbörja budgetarbete.

Stampolning har genomförts i avloppssystemet.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut tkr	0	4 914	5 694	3 082
Kortfristiga skulder till kreditinstitut tkr	5 664	780	30	2 672
Nettoomsättning tkr	1 131	1 123	1 110	1 102
Reparation och underhåll tkr	148	157	158	54
Driftskostnader tkr	519	507	454	452
Resultat efter finansiella poster tkr	-111	-106	-56	82
Soliditet (EK/Balansomslutning)	54%	54%	54%	55%

<b>Förändringar i eget kapital</b>	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	8 329 711			8 329 711
Fond, yttre underhåll	1 052 529		196 098	1 248 627
Balanserat resultat	-2 287 289	-105 635	-196 098	-2 589 022
Årets resultat	-105 635	105 635	-110 812	-110 812
<b>Eget kapital</b>	<b>6 989 316</b>	<b>0</b>	<b>-110 812</b>	<b>6 878 504</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-2 392 924
Avsättning till yttre reparationsfond	-196 098
Årets resultat	-110 812
<b>Totalt</b>	<b>-2 699 834</b>

#### Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	-2 699 834
	<b>-2 699 834</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 139	1 122 900
Övriga rörelseintäkter		853	292
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>1 131 992</b>	<b>1 123 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-903 818	-907 419
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-269 499	-270 135
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 173 317</b>	<b>-1 177 554</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 325</b>	<b>-54 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		854	0
Räntekostnader		-70 341	-51 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 487</b>	<b>-51 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-110 812</b>	<b>-105 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-110 812</b>	<b>-105 635</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 812</b>	<b>-105 635</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	11 502 495	11 743 042
Maskiner och installationer	Not 5	<u>309 487</u>	<u>338 439</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 811 982	12 081 481
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 811 982	12 081 481
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 317	9 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>48 075</u>	<u>18 548</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		55 392	28 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>966 521</u>	<u>845 020</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		966 521	845 020
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 021 913	873 053
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>12 833 895</u></u>	<u><u>12 954 534</u></u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 329 711	8 329 711
Fond för yttre underhåll		1 248 627	1 052 529
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 578 338</u>	<u>9 382 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 589 022	-2 287 288
Årets resultat		-110 812	-105 635
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 699 834</u>	<u>-2 392 923</u>
<b>Summa eget kapital</b>		6 878 504	6 989 317
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>0</u>	<u>4 914 300</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	4 914 300
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	5 664 300	780 000
Leverantörsskuld		32 496	43 321
Skattskuld		2 096	0
Övriga skulder		57 835	56 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	198 664	170 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>5 955 391</u>	<u>1 050 917</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>12 833 895</u></u>	<u><u>12 954 534</u></u>



**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

**Följande avskrivningsprocent samt nyttjandeperioder tillämpas:**

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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	762 345	762 348
Hyror, bostäder	49 354	48 216
Hyror, lokaler	253 053	246 132
Utdebiterad fastighetsskatt	2 631	2 448
Utdebiterat bredband	63 756	63 756
	<u>1 131 139</u>	<u>1 122 900</u>

**Not 3 Fastighetskostnader**

<b>Reparation och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bostäder, bostadsrätter	-15 782	0
Bostäder, hyresrätter	0	-2 944
Hiss-reparation	-2 099	-15 392
Yttre	-2 310	-58 248
Gemensamma utrymmen	-128 253	-80 346
	<u>-148 444</u>	<u>-156 930</u>

<b>Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El	-46 874	-33 142
Uppvärmning	-240 971	-247 822
Vatten och avlopp	-52 388	-48 196
Förbrukningsmaterial	0	-1 179
Städning	-38 066	-38 064
Renhållning	-31 376	-27 441
Hissar	-3 906	-8 134
Fastighetsförsäkring	-31 353	-29 636
Bredband & Kabel-TV	-74 196	-73 219
	<u>-519 130</u>	<u>-506 833</u>

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsarvode	-83 728	-81 397
Ersättning revisor	-20 674	-27 679
Arvode till styrelse & sociala avgifter	-39 426	-39 060
Bankavgifter	-3 885	-3 741
Telefon & Porto	-2 912	-2 297
Föreningsavgifter	0	-5 190
Övriga förvaltningskostnader	-16 313	-18 216
	<u>-166 938</u>	<u>-177 580</u>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	<u>-69 306</u>	<u>-66 076</u>
	-69 306	-66 076

<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-903 818</b>	<b>-907 419</b>
----------------------------------	-----------------	-----------------

Not 4	2022	2021
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 286 864	12 628 198
Inköp under året (modernisering hiss)	<u>0</u>	<u>658 666</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	13 286 864	13 286 864
 <b>Avskrivningar</b>		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 683 822	-5 442 639
Årets avskrivning	<u>-240 547</u>	<u>-241 183</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 924 369	-5 683 822
 <b>Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>4 140 000</u>	<u>4 140 000</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 140 000	4 140 000
 <b>Bokfört värde</b>	11 502 495	11 743 042
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 871 000	16 560 000
Taxeringsvärde mark	<u>45 495 000</u>	<u>39 487 000</u>
	65 366 000	56 047 000
 <b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Maskiner och installationer</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>579 044</u>	<u>579 044</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	579 044	579 044
 <b>Avskrivningar</b>		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-240 605	-211 653
Årets avskrivning	<u>-28 952</u>	<u>-28 952</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-269 557	-240 605
 <b>Bokfört värde</b>	309 487	338 439

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Länsföräkringar, försäkring	27 977	0
Tele 2	20 098	18 548
	<u>48 075</u>	<u>18 548</u>

<b>Not 7 Kassa &amp; Bank</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
SEB Sparkonto	669 721	668 883
Plusgiro	296 801	176 136
	<u>966 521</u>	<u>845 020</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
SEB Bolån 25620135 fast 3 mån 3,23%	92 700 ffd 230128	122 700
SEB Bolån 31428149 fast 3 mån 3,23%	2 490 100 ffd 230128	2 490 100
SEB Bolån 36917954 fast 3,59%	750 000 ffd 230928	750 000
SEB Bolån 37550019 fast 1,10%	2 331 500 ffd 231228	2 331 500
	<u>5 664 300</u>	<u>5 694 300</u>
Avgår kortfristig del	5 664 300	780 000
Långfristig skuld	0	4 914 300
Förfaller efter 5 år	0	0

<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fortum, fjärrvärme	38 572	38 626
Stockholm vatten och avfall	15 437	12 624
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	39 426	39 426
Förutbetalda hyror och avgifter	95 229	70 272
	<u>198 664</u>	<u>170 948</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av stigande el- och lånekostnader har hyrorna höjts med 10 % from 1 april 2023. Ytterligare höjningar kan komma framgent.

Stockholm / 2023

Kristian Kotta  
ordförande

Monica Preutz

Kristian Strand

Simon Körösi

Ottilia Brånstrand

Christian Holm

Eric Ehlin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2023 07:48

SENT BY OWNER:  
Tony Salonen · 19.05.2023 08:27

DOCUMENT ID:  
S18xP9Nr3

ENVELOPE ID:  
BkHgPcVrn-S18xP9Nr3

DOCUMENT NAME:  
ÅR-22 Brf Morellträdet.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Simon Ariel Elias Körösi simon.korosi@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 09:30 19.05.2023 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 46.17.185.69
NILS KRISTIAN STRAND herr.kristian.strand@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 10:47 19.05.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/05) IP: 94.234.104.139
Elna Gulli Ottilia Brånstrand ottilia.branstrand@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2023 15:51 21.05.2023 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/28) IP: 80.216.83.196
ERIC EHLIN eric.ehlin@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2023 15:58 21.05.2023 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/30) IP: 176.10.137.91
MONIKA PREUTZ Monica.preutz@edu.su.se	Signed Authenticated	21.05.2023 17:35 21.05.2023 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/07) IP: 80.216.77.63
Kristian Alphonse Kotta mail@kotta.se	Signed Authenticated	21.05.2023 19:16 21.05.2023 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/18) IP: 94.234.110.162
CHRISTIAN HOLM chrholm7@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2023 21:41 21.05.2023 21:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/03) IP: 80.216.7.45
TONY SALONEN tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	22.05.2023 07:48 22.05.2023 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 217.119.170.26

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

## Custom events

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

---

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