

# Brf Morellträdet

769601-7438

## Årsredovisning

Verksamhetsåret 2023

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

## **Förvaltningsberättelse för 2023**

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### **Allmänt om verksamheten**

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

### **Föreningens fastighet**

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

Lägenhetsfördelning:  
25 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök  
2 st 2,5 rum och kök

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

Vid årets början hade föreningen 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 trappor på samtliga våningsplan och

omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar, är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Genomförda renoveringar:

1998:

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

1999:

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

2000:

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

2001:

Nya maskiner i tvättstugan

2003:

Omgjutning av gården.

2005:

Renovering av hissmaskineriet.

2007:

Renovering av kungsbalkonger och takterrass

2011:

Renovering av entrédörr

Stamspolning

2013:

Fönsterrenovering

Byte elcentral och fjärrvärmeanläggning

Nya tvättmaskiner

2014:

Fönsterrenovering

2016:

Stamspolning

2018:

Renovering av tvättstuga

Ommålning av torkrum och entré

Automatisering av port

Ny altandörr

Nya altanmöbler

2021:

Modernisering av hiss

2022:

Stamspolning

## **Styrelse**

3 (13)

Vid ordinarie föreningsstämma, den 7 juni 2023 valdes till styrelse;

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

Emil Jonsson, 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 11 protokollförda möten.

Den 7 juni hade föreningen ordinarie stämma.

## **Förvaltning**

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En avgiftshöjning skedde från och med april med 10% och ytterligare en höjning med 10% från och med januari 2024. Anledningen till stegvis höjning var att inte belasta hushållen med alltför stora höjningar på kort tid. Därtill skedde en amortering samt en omförhandling och flytt av lån till ny bank för att minska föreningens räntekostnader.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skulder till kreditinstitut tkr	5 000	5 664	5 694	5 724
Nettoomsättning tkr	1 217	1 131	1 123	1 110
Reparation och underhåll tkr	70	148	157	158
Driftskostnader tkr	646	588	573	521
Resultat efter finansiella poster tkr	-66	-111	-106	-56
Soliditet (EK/Balansomslutning)	56%	54%	54%	54%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	584	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta kr	2 971	-	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	3 564	-	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	113	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	6%	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta kr	226	-	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	67%	-	-	-

Bostadsrättsyta = 1 403 kvm

Hysesrätt bostad = 45 kvm

Lokalyta = 235 kvm

Totalyta = 1 683 kvm

<b>Förändringar i eget kapital</b>	2022-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 329 711			8 329 711
Fond, yttre underhåll	1 248 627		196 098	1 444 725
Balanserat resultat	-2 589 022	-110 812	-196 098	-2 895 932
Årets resultat	-110 812	110 812	-65 784	-65 784
<b>Eget kapital</b>	<b>6 878 504</b>	<b>0</b>	<b>-65 784</b>	<b>6 812 720</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-2 699 834
Avsättning till yttre reparationsfond	-196 098
Årets resultat	-65 784
<b>Totalt</b>	<b>-2 961 716</b>

### Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	-2 961 716
	<b>-2 961 716</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 217 498	1 131 139
Övriga rörelseintäkter		6 835	853
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>1 224 333</b>	<b>1 131 992</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-646 435	-588 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 612	-315 382
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	-256 611	-269 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 145 658</b>	<b>-1 173 317</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 675</b>	<b>-41 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 527	854
Räntekostnader		-155 986	-70 341
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 459</b>	<b>-69 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-65 784</b>	<b>-110 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-65 784</b>	<b>-110 812</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-65 784</b>	<b>-110 812</b>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	11 274 836	11 502 495
Maskiner och installationer	Not 6	<u>280 535</u>	<u>309 487</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 555 371	11 811 982
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 555 371	11 811 982
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 258	7 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>51 868</u>	<u>48 075</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		56 126	55 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 8	<u>484 378</u>	<u>966 521</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		484 378	966 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		540 504	1 021 913
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>12 095 875</u></u>	<u><u>12 833 895</u></u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</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		1 444 725	1 248 627
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 774 436</u>	<u>9 578 338</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 895 932	-2 589 022
Årets resultat		-65 784	-110 812
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 961 716</u>	<u>-2 699 834</u>
<b>Summa eget kapital</b>		6 812 720	6 878 504
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>2 500 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 500 000	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	2 500 000	5 664 300
Leverantörsskuld		3 263	32 496
Skattskuld		4 476	2 096
Övriga skulder		57 866	57 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>217 550</u>	<u>198 664</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 783 155	5 955 391
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>12 095 875</b></u>	<u><b>12 833 895</b></u>



<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	78 675	-41 325
Erhållen ränta	11 527	854
Erlagda räntor	-155 986	-70 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 611	269 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>190 827</b>	<b>158 687</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-734	-27 359
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-7 936	20 174
	<b>-8 670</b>	<b>-7 185</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>182 157</b>	<b>151 502</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering till kreditinstitut	-664 300	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-664 300</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-482 143</b>	<b>121 502</b>
Likvida medel vid årets början	966 521	845 020
Likvida medel vid årets slut	484 378	966 521
	<b>-482 143</b>	<b>121 501</b>

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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

**Följande avskrivningsprocent samt nyttjandeperioder tillämpas:**

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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	819 534	762 345
Hyror, bostäder	51 068	49 354
Hyror, lokaler	280 512	253 053
Utdebiterad fastighetsskatt	2 628	2 631
Utdebiterat bredband	63 756	63 756
	<hr/> 1 217 498	<hr/> 1 131 139

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	-43 545	-46 874
Uppvärmning	-271 734	-240 971
Vatten och avlopp	-64 468	-52 388
Förbrukningsmaterial	-1 678	0
Städning	-44 043	-38 066
Renhållning	-37 507	-31 376
Hiss	-2 109	-3 906
Ventilation	-1 264	0
Fastighetsförsäkring	-27 977	-31 353
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 686	-69 306
Bredband & Kabel-TV	-80 424	-74 196
	<u>-646 435</u>	<u>-588 436</u>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Bostäder, bostadsrätter	-2 431	-15 782
Bostäder, hyresrätter	-22 396	0
Hiss	-7 745	-2 099
Yttre	-11 952	-2 310
Gemensamma utrymmen	-25 913	-128 253
	<u>-70 437</u>	<u>-148 444</u>
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Förvaltningsarvode	-86 284	-83 728
Ersättning revisor	-28 285	-20 674
Arvode till styrelse & sociala avgifter	-37 172	-39 426
Bankavgifter	-4 359	-3 885
Telefon & Porto	-3 160	-2 912
Övriga förvaltningskostnader	-12 915	-16 313
	<u>-172 175</u>	<u>-166 938</u>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-242 612</b>	<b>-315 382</b>

<b>Not 5</b>	<b>Byggnad och mark</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	13 286 864	13 286 864
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>13 286 864</u>	<u>13 286 864</u>
	<b>Avskrivningar</b>		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-5 924 369	-5 683 822
	Årets avskrivning	-227 659	-240 547
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-6 152 028</u>	<u>-5 924 369</u>
	<b>Mark</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	4 140 000	4 140 000
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>4 140 000</u>	<u>4 140 000</u>
	<b>Bokfört värde</b>	11 274 836	11 502 495
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 871 000	19 871 000
	Taxeringsvärde mark	45 495 000	45 495 000
		<u>65 366 000</u>	<u>65 366 000</u>
<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och installationer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	579 044	579 044
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>579 044</u>	<u>579 044</u>
	<b>Avskrivningar</b>		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-269 557	-240 605
	Årets avskrivning	-28 952	-28 952
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-298 509</u>	<u>-269 557</u>
	<b>Bokfört värde</b>	280 535	309 487

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Länsföräkringar, försäkring	31 029	27 977
Tele 2	20 839	20 098
	<u>51 868</u>	<u>48 075</u>

<b>Not 8 Kassa &amp; Bank</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
SEB Sparkonto	203 652	669 721
Plusgiro	280 726	296 801
	<u>484 378</u>	<u>966 521</u>

<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
SEB Bolån 25620135	0	92 700
SEB Bolån 31428149	0	2 490 100
SEB Bolån 36917954	0	750 000
SEB Bolån 37550019	0	2 331 500
Stadshypotek 665522 fast 3 mån 4,85%	1 924 900 ffd 240327	0
Stadshypotek 663354 fast 3,99%	2 500 000 ffd 251230	0
Stadshypotek 663353 fast 3 mån 4,85%	575 100 ffd 240319	0
	<u>5 000 000</u>	<u>5 664 300</u>

Avgår kortfristig del	2 500 000	5 664 300
-----------------------	-----------	-----------

Långfristig skuld	2 500 000	0
-------------------	-----------	---

Förfaller efter 5 år	0	0
----------------------	---	---

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Exergi, fjärrvärme	42 075	38 572
Stockholm vatten och avfall	17 019	15 437
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	38 517	39 426
Hansson & Hööglund, diverse arbetsinsatser	6 867	0
Förutbetalda hyror och avgifter	103 072	95 229
	<u>217 550</u>	<u>198 664</u>

**Övriga noter**

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

En brandskyddsbesiktning har gjorts med godkänt utfall, där det ej framkommit behov av nära förestående åtgärder.

Eventuellt kommer fasadreparation och byte av smidesstaket ske under året.

Avgifterna höjdes från och med januari med 10%.

Stockholm / 2024

Kristian Kotta  
ordförande

Monica Preutz

Håkan Sundbom

Simon Körösi

Ottilia Brånstrand

Christian Holm

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 08:49

SENT BY OWNER:

Tony Salonen · 04.06.2024 19:04

DOCUMENT ID:

By0MK6nNR

ENVELOPE ID:

Bk6fKTrn4C-By0MK6nNR

DOCUMENT NAME:

ÅR-23 Brf Morellträdet.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>HÅKAN SUNDBOM</b> hakan.sundbom@hkscan.com	Signed Authenticated	04.06.2024 19:50 04.06.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/24) IP: 217.213.99.91
<b>Elna Gulli Ottilia Brånstrand</b> ottilia.branstrand@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 20:47 04.06.2024 20:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/28) IP: 217.213.96.8
<b>MONIKA PREUTZ</b> monica.preutz@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 07:39 05.06.2024 06:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/07) IP: 80.216.72.57
<b>Simon Ariel Elias Körösi</b> simon.korosi@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 16:46 04.06.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 94.191.137.46
<b>Kristian Alphonse Kotta</b> mail@kotta.se	Signed Authenticated	06.06.2024 23:54 06.06.2024 23:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/18) IP: 80.216.78.229
<b>CHRISTIAN HOLM</b> chrholm7@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 14:20 10.06.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/03) IP: 83.187.174.59
<b>TONY MIKAEL SALONEN</b> tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	11.06.2024 08:49 11.06.2024 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 213.65.186.90

\* 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