

Brf Morellträdet

769601 - 7438

Årsredovisning

Verksamhetsåret 2024

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

Förvaltningsberättelse för 2024

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2024. 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 46 medlemmar. 5 lägenheter har överlåtits under året, 6 medlemmar har lämnat och 5 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 45 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

2024:

Fasad- och fönsterrenovering

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)
Ottília Brånstrand, ledamot (omval)
Christian Holm, ledamot (omval)
Håkan Sundbom, ledamot (omval)

Emma Kolar, suppleant (nyval)

Revisor

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

Valberedning

Till valberedning valdes Erica Åkerlind och Minna Souminen.

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Den 4 juni hade föreningen ordinarie stämma.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsavgifterna höjdes från och med januari med 10%.
Putsreparation på fasad mot gården.
Underhåll av fönstren mot gården samt kungsbalkong mot gatan.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Skulder till kreditinstitut tkr	5 000	5 000	5 664	5 694
Nettoomsättning tkr	1 360	1 217	1 131	1 123
Reparation och underhåll tkr	562	70	148	157
Driftskostnader tkr	695	646	588	573
Resultat efter finansiella poster tkr	-576	-66	-111	-106
Soliditet (EK/Balansomslutning)	53%	56%	54%	54%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	687	584	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta kr	2 971	2 971	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	3 564	3 564	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	117	113	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	5%	6%	-	-
Energikostnad / kvm totalyta kr	246	226	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	68%	67%	-	-

Bostadsrättsyta = 1 403 kvm

Hysesrätt bostad = 45 kvm

Lokalyta = 235 kvm

Totalyta = 1 683 kvm

Förändringar i eget kapital	2023-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 329 711			8 329 711
Fond, yttre underhåll	1 444 725			1 444 725
Balanserat resultat	-2 895 932	-65 784		-2 961 716
Årets resultat	-65 784	65 784	-576 027	-576 027
Eget kapital	6 812 720	0	-576 027	6 236 693

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-2 961 716
Årets resultat	-576 027
Totalt	-3 537 743

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	196 098
av yttre reparationsfond tas i anspråk	-517 000
till balanserade medel överförs	-3 216 841
	-3 537 743

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2024	2023
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 359 632	1 217 498
Övriga rörelseintäkter		6 570	6 835
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 366 202	1 224 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-695 137	-646 435
Övriga externa kostnader	Not 4	-778 131	-242 612
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	-256 611	-256 611
Summa rörelsekostnader		-1 729 879	-1 145 658
<i>Rörelseresultat</i>		-363 677	78 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 823	11 527
Räntekostnader		-217 173	-155 986
Summa finansiella poster		-212 350	-144 459
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-576 027	-65 784
<i>Resultat före skatt</i>		-576 027	-65 784
ÅRETS RESULTAT		-576 027	-65 784

BALANSRÄKNING

Not 1 2024 2023

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark Not 5 11 047 177 11 274 836

Maskiner och installationer Not 6 251 583 280 535

Summa materiella anläggningstillgångar 11 298 760 11 555 371

Summa anläggningstillgångar 11 298 760 11 555 371

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 3 881 4 258

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 7 53 317 51 868

Summa kortfristiga fordringar 57 198 56 126

Kassa och bank

Kassa och bank Not 8 332 508 484 378

Summa kassa och bank 332 508 484 378

Summa omsättningstillgångar 389 706 540 504

SUMMA TILLGÅNGAR 11 688 466 12 095 875

BALANSRÄKNING

Not 1 2024 2023

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 329 711	8 329 711
Fond för yttre underhåll	1 444 725	1 444 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 774 436</u>	<u>9 774 436</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 961 716	-2 895 932
Årets resultat	-576 027	-65 784
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-3 537 743</u>	<u>-2 961 716</u>

Summa eget kapital 6 236 693 6 812 720

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9 0	2 500 000
Summa långfristiga skulder	0	2 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9 5 000 000	2 500 000
Leverantörsskulder	161 055	3 263
Skatteskulder	5 870	4 476
Övriga skulder	46 200	57 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 238 648	217 550
Summa kortfristiga skulder	<u>5 451 773</u>	<u>2 783 155</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 11 688 466 12 095 875

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-363 677	78 675
Erhållen ränta	4 823	11 527
Erlagda räntor	-217 173	-155 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 611	256 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-319 416</u>	<u>190 827</u>
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-1 072	-734
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	168 618	-7 936
	<u>167 546</u>	<u>-8 670</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-151 870	182 157
Finansieringsverksamheten		
Amortering till kreditinstitut	0	-664 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-664 300</u>
Årets kassaflöde	-151 870	-482 143
Likvida medel vid årets början	484 378	966 521
Likvida medel vid årets slut	<u>332 508</u>	<u>484 378</u>
	-151 870	-482 143

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%

Ny princip från i år är att avsättning till reparationsfond bokförs först när stämman godkänt styrelsens förslag på disponering på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Därför bokförs ingen avsättning alls till reparationsfonden under detta räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	922 457	819 534
Hyror, bostäder	72 000	51 068
Hyror, lokaler	298 791	280 512
Utdebiterad fastighetsskatt	2 628	2 628
Utdebiterat bredband	63 756	63 756
	1 359 632	1 217 498

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
El	-39 347	-43 545
Uppvärmning	-294 222	-271 734
Vatten och avlopp	-80 584	-64 468
Förbrukningsmaterial	-4 654	-1 678
Städning	-38 065	-44 043
Renhållning	-48 539	-37 507
Hiss	-2 261	-2 109
Ventilation	0	-1 264
Fastighetsförsäkring	-31 029	-27 977
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 080	-71 686
Bredband & Kabel-TV	-83 356	-80 424
	<u>-695 137</u>	<u>-646 435</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätter	-4 970	-2 431
Bostäder, hyresrätter	0	-22 396
Hiss	-4 747	-7 745
Yttre	-522 075	-11 952
Gemensamma utrymmen	-30 291	-25 913
	<u>-562 083</u>	<u>-70 437</u>
Förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode	-88 836	-86 284
Ersättning revisor	-32 819	-28 285
Arvode till styrelse & sociala avgifter	-37 389	-37 172
Bankavgifter	-3 683	-4 359
Telefon & Porto	-3 087	-3 160
Övriga förvaltningskostnader	-50 234	-12 915
	<u>-216 048</u>	<u>-172 175</u>
Summa övriga externa kostnader	-778 131	-242 612

Not 5	Byggnad och mark	2024	2023
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	13 286 864	13 286 864
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	13 286 864	13 286 864
	Avskrivningar		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-6 152 028	-5 924 369
	Årets avskrivning	-227 659	-227 659
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 379 687	-6 152 028
	Mark		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	4 140 000	4 140 000
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 140 000	4 140 000
	Bokfört värde	11 047 177	11 274 836
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 871 000	19 871 000
	Taxeringsvärde mark	45 495 000	45 495 000
		65 366 000	65 366 000
Not 6	Maskiner och installationer	2024	2023
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	579 044	579 044
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	579 044	579 044
	Avskrivningar		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-298 509	-269 557
	Årets avskrivning	-28 952	-28 952
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-327 461	-298 509
	Bokfört värde	251 583	280 535

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Länsföräkringar, försäkring	32 161	31 029
Tele 2	21 156	20 839
	<u>53 317</u>	<u>51 868</u>

Not 8 Kassa & Bank	2024	2023
SEB Sparkonto	47 668	203 652
Plusgiro	284 840	280 726
	<u>332 508</u>	<u>484 378</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2024	2023
Stadshypotek 665522 fast 3 mån 3,25%	1 924 900 ffd 240327	1 924 900
Stadshypotek 663354 fast 3,99%	2 500 000 ffd 251230	2 500 000
Stadshypotek 663353 fast 3 mån 3,25%	575 100 ffd 240319	575 100
	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
 Avgår kortfristig del	 5 000 000	 2 500 000
 Långfristig skuld	 0	 2 500 000
 Förfaller efter 5 år	 0	 0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
Exergi, fjärrvärme	38 077	42 075
Stockholm vatten och avfall	21 525	17 019
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	38 500	38 517
Hansson & Hööglund, diverse arbetsinsatser	21 270	6 867
Upplupen ränteskuld	44 187	0
Förutbetalda hyror och avgifter	65 089	103 072
	<u>238 648</u>	<u>217 550</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trapphusbalkongerna och hyresrätten kommer renoveras.
Fastigheten kommer genomgå OVK och elbesiktning.
Sopsortering av komposterbart material är infört.
Föreningens lån kommer omförhandlas.

Stockholm / 2025

Kristian Kotta
ordförande

Monica Preutz

Håkan Sundbom

Simon Körösi

Ottilia Brånstrand

Christian Holm

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Tony Salonen
Auktoriserad revisor