

Årsredovisning 2025

Brf Morellträdet 5

769608-4768



Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellträdet 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-11 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 fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 018 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Kjellman	Ordförande
Johanna Prytz	Styrelseledamot
Lina Nodby	Styrelseledamot
Stefan Rydholm	Styrelseledamot
Åsa Cecilia Rudels	Suppleant
Emelie Westberg	Suppleant

Valberedning

Fredrik Odén

Mikael Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter två i föreningen.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevison i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Ny ledamot och suppleant till styrelsen väljs in..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Stamspolning, Installation av automatisk dörröppnare entrédörr, Målning av entré, golv i soprum, källare (ej förråd) och förbättring trapphus, Invändig renovering av hissar
- 2022** ● Fuktmätning i källarplan, Byte av tryckstegringspump, Filmning av stammar
- 2023** ● Stamspolning, Införande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA), Filmning och okulär besiktning av stammarna, Dränering och tätning av grund mot gatan
- 2024** ● Godkänd OVK
- 2025** ● Renovering av fönster

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering/målning balkonger, förstudie fasad, kontroll/besiktning hiss, byte av termostatventiler

Avtal med leverantörer

Fortum	Värme
Nabo	Ekonomisk förvaltning
Nabo	Lägenhetsförteckning
Nabo	Teknisk förvaltning
Skellefteå Kraft	El
Tele2/IP-only	Internet/ Kabel-TV

Övrig verksamhetsinformation

Omvandling av lokalen i bottenplan till bostäder pågår och beräknas bli klart under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fönsterrenovering påbörjades under räkenskapsårets slut och beräknas slutföras under första kvartalet 2026.

Ett nytt lån på 1,5 mkr togs under året för att finansiera den planerade fönsterrenovering.

Under året har styrelsen följt upp underhållsplanen med förvaltarna NABO som ett led till K3 övergången.

Förändring av styrelsen skedde under ordinarie årsstämma. Ytterligare två valdes senare in för att täcka upp efter medlemmar som flyttat och därmed trätt ut från styrelsen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har flera befintliga avtal sagts upp i syfte att uppnå kostnadsbesparingar. Nya upphandlingar har genomförts och pågår fortsatt.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen återupptagit gemensamma städdagar. Den genomförda städdagen visade på ett gott engagemang och deltagande från föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 610 976	1 441 687	1 393 971	1 298 997
Resultat efter fin. poster	-1 192 494	-343 418	-798 353	-387 690
Soliditet (%)	82	87	87	90
Yttre fond	1 809 253	1 590 136	1 108 512	703 812
Taxeringsvärde	93 174 000	95 410 000	95 410 000	95 410 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	710	679	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,4	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 136	2 393	2 396	2 148
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 046	2 324	2 327	2 086
Sparande / kvm totalyta, kr	-67	-28	-269	-34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	20	22	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	163	145	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	41	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	224	201	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	3,4	-	-
Räntekänslighet (%)	3,93	3,52	-	-

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

Föreningens resultat för räkenskapsåret är negativt. Avvikelsen jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av högre kostnader.

Utöver ökade avskrivningar hänför sig årets resultat till kostnader för genomförda och planerade projekt samt kostnader av engångskaraktär.

Projektkostnaderna avser föreningens renovering av fönster samt förberedelser inför kommande balkongrenovering 2026.

Styrelsen följer löpande föreningens kassaflöde för att säkerställa god likviditet. Styrelsen utvärderar kontinuerligt behovet av

avgiftsförändringar för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina åtaganden samt finansiera framtida underhåll och

investeringar. Mot bakgrund av det ökade kostnadsläget har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 3 procent från och med den 1 maj 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 314 950	-	-	32 314 950
Upplåtelseavgifter	3 292 568	-	-	3 292 568
Fond, yttre underhåll	1 590 136	-	219 117	1 809 253
Balkongfond	113 832	-	-	113 832
Direkt kapitaltillskott	2 289 825	-	-	2 289 825
Balanserat resultat	-4 132 404	-343 418	-219 117	-4 694 938
Årets resultat	-343 418	343 418	-1 192 494	-1 192 494
Eget kapital	35 125 490	0	-1 192 494	33 932 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 694 938
Årets resultat	-1 192 494
Totalt	-5 887 432
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	286 230
Att från yttre fond i anspråk ta	-662 725
Balanseras i ny räkning	-5 510 937
	-5 887 432

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 610 976	1 441 687
Övriga rörelseintäkter	3	16 851	0
Summa rörelseintäkter		1 627 827	1 441 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 097 044	-1 081 085
Övriga externa kostnader	9	-127 655	-237 805
Personalkostnader	10	-81 477	-80 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 362	-216 983
Summa rörelsekostnader		-2 643 538	-1 616 696
RÖRELSERESULTAT		-1 015 711	-175 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		331	8 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 114	-177 310
Summa finansiella poster		-176 783	-168 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 192 494	-343 418
ÅRETS RESULTAT		-1 192 494	-343 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	39 390 359	39 720 197
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	23 817	31 341
Summa materiella anläggningstillgångar		39 414 175	39 751 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 414 175	39 751 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 460	0
Övriga fordringar	16	2 059 368	640 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	83 862	25 358
Summa kortfristiga fordringar		2 146 690	665 958
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	74
Summa kassa och bank		0	74
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 146 690	666 032
SUMMA TILLGÅNGAR		41 560 865	40 417 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 897 343	37 897 343
Fond för yttre underhåll		1 809 253	1 590 136
Balkongfond		113 832	113 832
Summa bundet eget kapital		39 820 428	39 601 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 694 938	-4 132 404
Årets resultat		-1 192 494	-343 418
Summa fritt eget kapital		-5 887 432	-4 475 821
SUMMA EGET KAPITAL		33 932 996	35 125 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 561 075	4 794 161
Summa långfristiga skulder		2 561 075	4 794 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 767 490	34 404
Leverantörsskulder		667 280	55 549
Skatteskulder		139 814	127 989
Övriga kortfristiga skulder		2 340	2 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	489 870	277 633
Summa kortfristiga skulder		5 066 794	497 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 560 865	40 417 569

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 015 711	-175 009
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	337 362	216 983
	-678 349	41 973
Erhållen ränta	331	8 902
Erlagd ränta	-175 176	-177 310
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-853 194	-126 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 674	-20 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	833 851	40 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 669	-106 108
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 482 331	-106 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	569 776	675 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 052 108	569 776

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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	0,50 - 10,00 %
Maskiner & inventarier	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 590 732	1 420 872
Övriga årsavgifter	17 589	12 120
Övriga intäkter	2 655	9 903
Övrig intäkt 1	0	-1 208
Summa	1 610 976	1 441 687

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Övriga intäkter	16 851	0
Summa	16 851	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 029	116 128
Städning	67 428	60 994
Besiktning och service	12 273	97 843
Trädgårdsarbete	49 062	0
Snöskottning	5 061	28 424
Övrigt	488	0
Förbrukningsmaterial	1 938	3 732
Summa	202 279	307 121

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	29 148	0
Tvättstuga	3 194	8 750
Trapphus/port/entr	0	3 106
Källarutrymmen	0	3 956
Dörrar och lås/porttele	21 277	0
VA	3 625	0
Värme	994	2 150
Ventilation	8 110	0
El	3 748	23 763
Hissar	46 529	22 668
Försäkringsärende/vattenskada	0	21 638
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	4 581
Temp. rep und eller projekt	356 777	0
Summa	473 402	90 612

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	0	18 425
Tak	0	48 688
Fönster	617 725	0
Balkonger	45 000	0
Summa	662 725	67 113

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	52 354	41 540
Uppvärmning	377 638	339 495
Vatten	110 929	85 054
Sophämtning	44 605	53 293
Summa	585 526	519 382

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 634	27 877
Kabel-TV	8 205	8 082
Arvode teknisk förvaltning	62 027	0
Fastighetsskatt	75 184	64 630
Summa	175 050	100 589

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	53 092	29 802
Revisionsarvoden	22 625	85 000
Ekonomisk förvaltning	50 000	90 842
Konsultkostnader	0	28 429
Summa	125 717	234 073

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 000	61 500
Sociala avgifter	19 477	19 323
Summa	81 477	80 823

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176 734	177 284
Övriga räntekostnader	380	26
Summa	177 114	177 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 040 438	43 040 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 040 438	43 040 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 320 241	-3 128 745
Årets avskrivning	-329 838	-191 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 650 079	-3 320 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 390 359	39 720 197
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 790 000</i>	<i>14 790 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 368 000	31 561 000
Taxeringsvärde mark	56 806 000	63 849 000
Summa	93 174 000	95 410 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	442 067	442 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	442 067	442 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-442 067	-424 104
Årets avskrivning	0	-17 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-442 067	-442 067
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 725	156 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 725	156 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-125 384	-117 860
Årets avskrivning	-7 524	-7 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-132 908	-125 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 817	31 341

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 260	70 898
Bank	0	131 531
Bank 2	74	438 171
Klientmedelskonto	1 001 702	0
Räntekonto	1 050 331	0
Summa	2 059 368	640 600

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 537	5 220
Fastighetsskötsel	10 625	0
Försäkringspremier	26 130	12 665
Kabel-TV	5 495	2 735
Förvaltning	14 337	0
Övr förutb kostn uppl int	4 738	4 738
Summa	83 862	25 358

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,76 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,66 %	561 075	561 075
Stadshypotek	2026-03-30	3,91 %	1 246 870	1 246 870
Stadshypotek	2026-03-30	3,91 %	2 020 620	2 020 620
Stadshypotek	2026-03-30	3,91 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,10 %	1 500 000	
Summa			6 328 565	4 828 565
Varav kortfristig del			3 767 490	34 404

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 328 565 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 840	182 360
Städning	5 220	0
El	4 442	0
Uppvärmning	45 515	0
Utgiftsräntor	15 731	13 793
Vatten	16 081	0
Löner	62 000	62 000
Beräknade uppl. sociala avifter	19 480	19 480
Förutbetalda avgifter/hyror	132 561	0
Summa	489 870	277 633

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 827 000	11 827 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna under 2026 med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholm

Jacob Kjellman
Ordförande

Johanna Prytz
Styrelseledamot

Lina Nodby
Styrelseledamot

Stefan Rydholm
Styrelseledamot

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

BoRevison i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:

r1gMseejkMg

ENVELOPE ID:

r1MslxsJfl-r1gMseejkMg

DOCUMENT NAME:

Brf Morellträdet 5, 769608-4768 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

802e8bb6398fa91fec781445f2ba13322c4f0d7582ab5e7
fdd2583fc528d6e80b32ba41a694edf8cfc7663e0f12816
656d24e339067bd1c34ef3fe74cf1386f8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA MARIA PRYTZ joprytz@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:30 20.05.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.107.46
2. STEFAN PER LENNART R YDHOLM stefan.rydholm@yahoo.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:08 20.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 46.194.123.100
3. Claes Erik Jacob Kjellman jacob.kjellman@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:12 20.05.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 193.17.211.13
4. Lina Nodby lina@advokatnodby.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:02 20.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.201.166
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:32 20.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 5, org.nr. 769608-4768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet 5 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 del av en revision enligt ISA använder 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 15:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:

B1Gieeo1Mg

ENVELOPE ID:

S1MiexokGx-B1Gieeo1Mg

DOCUMENT NAME:

RB Morellträdet 5.pdf

2 pages

SHA-512:

ae0fa84a5a70460d45933f7f0bffbbe145cdf9197a39ab6
4d4ac62b3d9bda4fc7d0eb2134858a716625bfe87ea70c
0915f4826ee63708e683f86f1fb8ffc0950

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	20.05.2026 15:31	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	20.05.2026 15:31	Low	IP: 158.174.108.46

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

Attachments

No attachments 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

 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