

Brf Morellträdet 20



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Morellträdet 20

769603-3708

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Morellträdet 20 (769603-3708) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äktat bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 43-45 och Gambrinusgatan 6. Fastigheten på Bergsgatan byggdes år 1899/1900 och totalrenoverades 1968. Fastigheten på Gambrinusgatan byggdes 1977/78.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-01-01, det förlängs med 40 år i taget. Föreningens nuvarande avgiftsreglerande tomträttsavtal trädde i kraft 2023-01-01. Detta har en löptid på 10 år och kommer att löpa ut 2032-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	Lägenheter, bostadsrätt	2 741
1	Lägenheter, hyresrätt	67
1	Lokaler, hyresrätt	417

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser avsedda för bilar varav 23 hyrs ut till medlemmar, 1 plats hyrs ut till en extern person som är en särskild byggnadsteknisk rådgivare utsedd av styrelsen, 0 används som gästparkering. Föreningen har även inrättat 2 parkeringsplatser för motorcykel samt två parkeringsplatser för lådcykel varav 1 motorcykelplats och 0 lådcykelplats var uthyrda den 31 december 2025. Samtliga 24 parkeringsplatser avsedda för bilar har försetts med laddbox för elbil eller hybridbil, 13 platser med 22 kW och 11 platser med 7 kW. Laddboxarna är uppkopplade för att garantera smart och säker laddning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-15.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Justinus van der Meer	Ordförande
Per Krejby	Kassör
Viktor Larsson	Ledamot
Stefan Radonjic	Ledamot
Ann-Marie Thunell	Ledamot
Håkan Nord	Suppleant
Karin Falk	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit BDO Mälardalen Stockholm representerade av Sara Königslehner.

Valberedningen har utgjorts av Alexander Hjelm och Cecilia Hellström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Ventilationssystem för Gambriniushuset har bytts samt nytt tätskikt på ventilationsbyggnaden. Ny undercentral, nya förråd och upprustning av källaren Bergsgatan.
2024	Underhåll av fönster har gjorts på de södra fönstren av
2023	Bergsgatan.
2022	Reparation av betongpelare i garage Spolning av stammar på Gambrinusgatan
2021	Föreningens gemensamma lokal fräschades upp
2021	Djupare studier av underhållsbehovet och dess kostnadsbild har genomförts genom att offerter för stamrenovering och renovering av innergården tagits in
2021	Installation av laddboxar för el- och hybridbil till samtliga 24 P-platser i garaget.
2021	Radonmätning i båda Föreningens fastigheter avslutades
2021	Stammar på Gambrinusgatan har filmats och inspekterats för att undersöka behov av framtida underhåll och ge underlag för beslut om bästa åtgärd
2020	Stamrenoveringen på Bergsgatan avslutades.
2020	Renovering loftgångarna samt taket på tillbyggnadshuset på Gambrinusgatan.
2019	Föreningen antog nya stadgar.

2019	Föreningen installerade fiber.
2019	Vid inspektion av stammarna framkom behov av total samrenovering. Styrelsen inledde ett omfattande projekt för att byta samtliga stammar, avloppsrör, elstigare, dagvattenrör och avloppsrör i bottenplattan i fastigheten på Bergsgatan.
2019	Föreningen totalrenoverade tvättstugan
2018	Samtliga stammar på Bergsgatan har filmats för att renoveringsbehovet ska kunna bedömas. Två stammar var i så dåligt skick att de behövde åtgärdas omgående.
2018	Nya brevlådor har satts upp i respektive trappuppgång på Bergsgatan.
2017	En genomgång av byggnaderna och deras renoveringsbehov genomfördes tillsammans med SBC och en åtgärdsplan togs fram.
2016	Arbetet med att renovera husfasaden på Bergsgatan 43-45 har avslutats.
2016	Byggnation av takräcke för snöskottning på Bergsgatan 43-45.
2024	Underhåll av fönster har gjorts på de södra fönstren av Bergsgatan.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	I och med tillbyggnaden så kommer ett flertal underhåll ske på Bergsgatan huset. Nytt tak på Bergsgatan, förlängning och renovering av hiss på Bergsgatan, ventilation Bergsgatan.

Årsavgifter

Inga planerade förändringar av avgiften har fattats.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Under året har två lägenheter överlåtits och förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Lokalen på Gambrinusgatan har under året varit upplåten med hyresrätt.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel samt tekningsförvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsstädning	Olson Städ & Konsult AB
Kabel TV	ComHem
Fiber	TELE 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har påbyggnaden av två våningsplan påbörjats på Bergsgatanhuset. Bygget planeras vara klart sommaren 2026.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på 794 313 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror huvudsakligen på större underhållsåtgärder av engångskaraktär som genomförts under året. Dessa åtgärder påverkar resultatet negativt men är nödvändiga för fastighetens långsiktiga skick och värde. Som framgår av kassaflödesanalysen uppgår föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten till 1 540 410 kr. Nyckeltalet sparande per kvadratmeter uppgår till 374 kr/kvm.

Styrelsen anser att föreningens nuvarande kassaflöde och sparande innebär en stabil ekonomisk situation som är tillräcklig för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses exempelvis räntekostnader, amorteringar samt återinvestering och löpande underhåll av föreningens byggnader.

Styrelsen bedömer därmed att årets redovisade förlust inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen K3-regelverket. Övergången till K3 innebär bland annat en mer komponentbaserad avskrivning av fastigheten, vilket kan påverka jämförbarheten med tidigare årsredovisning. Styrelsen bedömer att införandet ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat över tid.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 688	3 598	3 374	2 983
Resultat efter fin. poster (tkr)	-794	37	-1 569	6
Soliditet (%)	96,5	74,7	77,9	78,1
Årsavgifter kr/kvm BR	674	653	585	544
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	2 885	2 885	2 885
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	3 394	3 394	3 394
Räntekänslighet %	-	5%	6%	6%
Energikostnad kr/kvm	228	219	233	204
Sparande per kvm	374	200	-306	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48%	48%	47%	50%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 328 431	9 231 770	4 905 670	-18 448 650	36 997	35 054 218
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			386 831	-386 831		
Balanseras i ny räkning				36 997	-36 997	
Upplåtelse av lägenhet	8 167 500	17 424 000				25 591 500
Årets resultat					-794 313	-794 313
Belopp vid årets utgång	47 495 931	26 655 770	5 292 501	-18 798 484	-794 313	59 851 405

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-18 798 484
Årets resultat	-794 313
Totalt	-19 592 797

Avsättning till yttre fond	413 400
Uttag ur yttre fond	-624 019
Balanseras i ny räkning	-19 382 178
Summa	-19 592 797

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 687 761	3 598 283
Övriga rörelseintäkter		<u>134 996</u>	<u>124 856</u>
Summa rörelseintäkter		3 822 757	3 723 139
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 138 400	-2 499 454
Övriga externa kostnader	4	-46 205	-189 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 377 327</u>	<u>-583 290</u>
Summa rörelsekostnader		-4 561 932	-3 272 653
Rörelseresultat		-739 175	450 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	88 352	22 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-143 490</u>	<u>-436 028</u>
Summa finansiella poster		-55 138	-413 490
Resultat efter finansiella poster		-794 313	36 996
Resultat före skatt		-794 313	36 996
Årets resultat		-794 313	36 997

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 013 862	43 345 469
Inventarier, maskiner och installationer	9	173 160	218 880
Pågående nyanläggningar	8	6 469 467	-
Summa materiella anläggningstillgångar		48 656 489	43 564 349
Summa anläggningstillgångar		48 656 489	43 564 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	8 103
Övriga fordringar	10	13 067 415	2 899 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 801	274 480
Summa kortfristiga fordringar		13 344 216	3 182 129
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	107 214	179 832
Summa kassa och bank		107 214	179 832
Summa omsättningstillgångar		13 451 430	3 361 961
SUMMA TILLGÅNGAR		62 107 919	46 926 310

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 151 701	48 560 201
Fond för yttre underhåll, Balkongfond		5 354 889	4 964 326
Summa bundet eget kapital		79 506 590	53 524 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 798 484	-18 448 650
Årets resultat		-794 313	36 997
Summa fritt eget kapital		-19 592 797	-18 411 653
Summa eget kapital		59 913 793	35 112 874
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	12	-	9 300 000
Leverantörsskulder		1 619 466	360 221
Skatteskulder		-37 472	-
Övriga skulder		-75 227	1 351 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 359	801 329
Summa kortfristiga skulder		2 194 126	11 813 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 107 919	46 926 310

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-739 175	450 487
Avskrivningar	1 377 327	583 290
Erlagd ränta och ränteintäkter	-55 138	-413 490
	<u>583 014</u>	<u>620 287</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 014	620 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	8 103	-8 103
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-202 316	-2 145
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 259 245	6 094
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-1 529 386	1 830 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 660	2 447 000
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-6 469 467	-
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	25 591 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 122 033	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-9 300 000	-
Balkongfond	3 732	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 296 268	-
Årets kassaflöde	9 944 425	2 447 000
Likvida medel vid årets början	2 985 086	538 086
Likvida medel vid årets slut	12 929 511	2 985 086

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära försvårande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal års bedömda nyttjandetid

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandetid (år) Gambrunusgatan</i>	<i>Nyttjandetid (år) Bergsgatan</i>
Stomme & grund	120	160
Stamledning värme	80	80
Stamledning VA	50	50
Fasad	100	40
Fönster	40	40
Yttertak	60	40
El	50	-
Balkonger	50	50
Ventilation	20	20
Hissar	20	20

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Inventarer, möbler	2010	46 310	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Tvättmaskin	2006	32 875	Helt avskriven	Helt avskriven
Tvättmaskin	2012	89 625	Helt avskriven	Helt avskriven
Tvättmaskin, torktumlare	2002	73 281	Helt avskriven	Helt avskriven
Kallmangel	2020	33 513	Helt avskriven	Helt avskriven
Installation av bredband	2019	277 200	10%	10%
Laddstolpar	2021	180 000	10%	-
		732 804		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 848 768	1 788 480
Bredband	39 427	39 516
Hyror bostäder	90 516	84 090
Hyror lokaler	1 052 979	1 061 724
Hyror garage	642 247	612 508
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 410	3 725
Övriga hyresintäkter	4 998	3 824
Balkongtillägg	4 416	4 416
Summa	3 687 761	3 598 283

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	68 025	116 372
Städning	94 012	86 533
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 702	32 281
Trädgårdsskötsel	600	-
Snöröjning	8 842	22 951
Reparationer	114 949	136 107
Kostnad vattenskador	40 625	-
El	182 073	148 330
Uppvärmning	442 141	439 109
Vatten	111 049	118 823
Sophämtning	104 793	111 399
Försäkringspremie	162 775	128 447
Tomträttsavgäld	790 100	715 544
Fastighetsavgift bostäder	65 512	61 940
Fastighetsskatt lokaler	101 940	128 000
Övriga fastighetskostnader	21 688	46 592
Kabel-tv/Bredband/IT	46 276	48 677
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	113 852	95 107
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 116	-
Panter och överlåtelser	11 438	4 582
Fastighetsförvaltning utöver avtal	17 104	5 829
Juridiska åtgärder	-	9 863
Övriga externa tjänster	6 769	16 399
	2 514 381	2 472 885
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	618 341	-
Tvättstuga	-	11 601
Lås	1 303	-
Port/entré	4 375	-
Laddplatser	-	2 922
Övrigt	-	12 046
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 138 400	2 499 454

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	274	-
Konsultarvode	-	164 044
Besiktnings- och utredningskostnader	13 081	-
Revisionarvode	32 850	25 865
Summa	46 205	189 909

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	8 731	8 531
Ränteintäkter från bankkonton	78 817	9 726
Ränteintäkter från hyres och avgiftsfordringar	-	2 168
Ränteintäkter från skattekonto	804	2 113
Summa	88 352	22 538

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	143 230	436 028
Dröjsmålsränta	260	-
Summa	143 490	436 028

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	53 314 479	46 158 320
-Ombyggnad (K2)	-	7 156 159
-Mark	-	-
	53 314 479	53 314 479
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 969 010	-9 438 127
-Årets avskrivning enligt plan	-1 331 607	-530 883
	-11 300 617	-9 969 010
Redovisat värde vid årets slut	42 013 862	43 345 469
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 594 000	44 400 000
Mark	82 600 000	93 400 000
	130 194 000	137 800 000
Bostäder	120 000 000	125 000 000
Lokaler	10 194 000	12 800 000
	130 194 000	137 800 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	6 469 467	-
Redovisat värde vid årets slut	6 469 467	-

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	732 804	732 804
	732 804	732 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-513 924	-461 518
-Årets avskrivning enligt plan	-45 720	-52 406
	-559 644	-513 924
Redovisat värde vid årets slut	173 160	218 880

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 582	44 092
Momsfordran	153 504	49 170
Klientmedelskonto	12 822 297	2 805 254
Ersättning påminnelseavgifter	1 031	1 031
Summa	13 067 414	2 899 547

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bank, Handelsbanken	107 214	179 832
Summa	107 214	179 832

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek			-	-1 300 000	1 300 000
Stadshypotek			-	-4 500 000	4 500 000
Stadshypotek			-	-3 500 000	3 500 000
			-	-9 300 000	9 300 000
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			-		9 300 000
Kommande års planerade amortering			-		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-05 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Justinus Van De Meer
Ordförande

Stefan Radonjic

Per Krejby

Viktor Larsson

Ann-Marie Thunell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 14:53

SENT BY OWNER:

Sara Königslehner · 27.05.2026 21:23

DOCUMENT ID:

BklbpETExMx

ENVELOPE ID:

r1WpEaNeMI-BklbpETExMx

DOCUMENT NAME:

Brf Morellträdet 20 Årsredovisning 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

896d534b2995bbc52672078f813d1e3ed46ab0f20a52a8
c80799b6637d7a8eaff4a248d300fb2ffc7e8446432e42d
579feb3785b6fc03834f48605070a749022

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. Ann-Marie Thunell annmarie.thunell@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:24 27.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/26) IP: 188.149.105.185
2. VIKTOR LARSSON cviktorlarsson@msn.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:26 27.05.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/09/27) IP: 145.14.119.90
3. Per Håkan Krejby per.krejby@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 22:13 27.05.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/20) IP: 145.14.119.32
4. JUSTINUS CORNELIS F V AN DER MEER justinusmeer@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 22:17 27.05.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/04) IP: 2a02:1406:110:6c04:a484:a39f:5562:fe8b
5. STEFAN RADONJIC stefan.radonjic@alfalaval.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 08:33 28.05.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/30) IP: 195.198.85.4
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:53 28.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) 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.

📎 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