

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Morellpilen

769631-1146



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellpilen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Behandling av förlust .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2015-11-02.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 6, 12 och 13	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 5 303 kvm och 11 lokaler om 884 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Larsson	Ordförande
Louise Anstrin	Styrelseledamot
Peter Brolin	Styrelseledamot
Pierre Papp	Styrelseledamot
Rubén Labbé	Styrelseledamot
Tomas Melander	Styrelseledamot
Sigge Eriksson	Suppleant
Katarina Adler	Suppleant
Malin Jonegård	Suppleant

### Valberedning

Charlotte Elisabet Eklund  
Charlotta Rydgren Tillbom  
Anna Lind

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Karl-Håkan Daniels    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har amorterat 12 000 000 kr på sina lån.

Föreningen höjde sina avgifter från och med februari 2024, till 900 kr/kvm/år.

Föreningen har konverterat en lokal till tre lägenheter som sålts under det gångna räkenskapsåret. Vidare har även en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt vilket tillfört föreningen 14 523 TSEK.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 469	6 546	6 080	6 172
Resultat efter fin. poster	-2 043	-2 809	-4 289	-3 581
Soliditet (%)	67	64	64	64
Yttre fond	281	54	226	226
Taxeringsvärde	280 638	280 638	280 638	226 208
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	643	608	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,5	46,1	45,6	44,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	23 799	26 349	27 547	29 656
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	18 102	19 062	20 205	21 418
Sparande per kvm totalyta, kr	-71	5	90	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	80	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	169	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	329	273	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,85	1,08	1,13
Räntekänslighet (%)	29,73	41,00	45,34	48,12

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -436 234 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Efter höjningen av årsavgiften i februari 2024, föreningens kassa samt det generella ränteläget så kan föreningen hantera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	246 150	-	4 805	250 955
Upplåtelseavgifter	17 497	-	9 718	27 215
Fond, yttre underhåll	54	-	226	281
Balanserat resultat	-33 561	-2 809	-226	-36 596
Årets resultat	-2 809	2 809	-2 043	-2 043
<b>Eget kapital</b>	<b>227 331</b>	<b>0</b>	<b>12 480</b>	<b>239 811</b>

## Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 596
Årets resultat	-2 064
<b>Totalt</b>	<b>-38 660</b>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	281
Att från yttre fond i anspråk ta	-281
Balanseras i ny räkning	-38 660
	<b>-38 660</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 469	6 546
Övriga rörelseintäkter	3	218	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 688</b>	<b>6 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 770	-5 505
Övriga externa kostnader	9	-286	-361
Personalkostnader	10	-211	-195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-992	-989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 259</b>	<b>-7 049</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 428</b>	<b>-494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 486	-2 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 472</b>	<b>-2 315</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 043</b>	<b>-2 809</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 043</b>	<b>-2 809</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	349 677	350 662
Maskiner och inventarier	13	41	48
Pågående projekt		56	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>349 774</b>	<b>350 710</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>349 774</b>	<b>350 710</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		99	52
Övriga fordringar	14	4 097	3 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177	152
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 373</b>	<b>3 717</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		105	105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>105</b>	<b>105</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 479</b>	<b>3 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>354 253</b>	<b>354 532</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		278 170	263 646
Fond för yttre underhåll		281	54
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 450</b>	<b>263 701</b>
<b>Ansamlad Förlust</b>			
Balanserat resultat		-36 596	-33 561
Årets resultat		-2 043	-2 809
<b>Summa ansamlad Förlust</b>		<b>-38 639</b>	<b>-36 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>239 811</b>	<b>227 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	112 000	124 000
Övriga långfristiga skulder		60	60
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>112 060</b>	<b>124 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	23
Leverantörsskulder		159	645
Skatteskulder		945	935
Övriga kortfristiga skulder		161	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 117	1 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 382</b>	<b>3 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>354 253</b>	<b>354 532</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 428</b>	<b>-494</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	992	989
	<b>2 421</b>	<b>495</b>
Erhållen ränta	15	2
Erlagd ränta	-3 898	-1 917
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 463</b>	<b>-1 420</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100	-17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-348	748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 910</b>	<b>-689</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56	-96
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56</b>	<b>-96</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	14 523	0
Amortering av lån	-12 000	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 523</b>	<b>-2 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>557</b>	<b>-2 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 616</b>	<b>6 401</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 173</b>	<b>3 616</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Morellpilen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, 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	200 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och inventarier	10 år

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 1 630 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 förväntas omsättas vid förfall varför samtliga lån redovisas som långfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	3 653	2 916
Övriga årsavgifter	50	50
Hysesintäkter, bostäder	869	878
Hysesintäkter, lokaler	2 809	2 613
Kabel-TV/Bredband	78	79
Övriga intäkter	11	9
<b>Summa</b>	<b>7 469</b>	<b>6 546</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	44	0
Övriga intäkter	81	0
Återbetaln. all Framtid	0	10
Ersättn.fr.försäkr.bolag	93	0
<b>Summa</b>	<b>218</b>	<b>10</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	104	175
Besiktning och service	141	11
Städning	106	103
Trädgårdsarbete	5	5
Snöskottning	58	0
Övrigt	31	197
<b>Summa</b>	<b>446</b>	<b>491</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	119	243
Försäkringsskador	0	3
Tvättstuga	0	1
Trapphus/port/entr	10	0
Dörrar och lås/porttele	64	12
VA	17	87
Ventilation	216	95
El	33	3
Hissar	69	115
Tak	73	0
<b>Summa</b>	<b>601</b>	<b>559</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	86	0
Lokaler	44	0
Trapphus/port/entré	583	1 797
Värme	0	59
<b>Summa</b>	<b>713</b>	<b>1 856</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	570	518
Uppvärmning	1 268	1 100
Vatten	194	156
Sophämtning	214	162
<b>Summa</b>	<b>2 246</b>	<b>1 936</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	97	89
Självrisker	85	0
Kabel-TV	70	65
Bredband	52	52
Fastighetsskatt	460	457
<b>Summa</b>	<b>765</b>	<b>663</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	7	47
Övriga förvaltningskostnader	94	52
Juridiska kostnader	49	12
Revisionsarvoden	20	21
Ekonomisk förvaltning	113	106
Konsultkostnader	3	122
<b>Summa</b>	<b>286</b>	<b>361</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	144	132
Övriga personalkostnader	22	21
Sociala avgifter	45	41
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>195</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 467	2 308
Övriga räntekostnader	20	10
<b>Summa</b>	<b>3 486</b>	<b>2 317</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	357 179	357 027
Årets inköp	0	152
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>357 179</b>	<b>357 179</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 517	-5 536
Årets avskrivning	-985	-982
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 502</b>	<b>-6 517</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>349 677</b>	<b>350 662</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>182 410</i>	<i>182 410</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 400	103 400
Taxeringsvärde mark	177 238	177 238
<b>Summa</b>	<b>280 638</b>	<b>280 638</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69	69
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21	-14
Avskrivningar	-7	-7
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-28</b>	<b>-21</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41</b>	<b>48</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	30	2
Nabo Klientmedelskonto	3 018	2 459
Borgo	1 050	1 052
<b>Summa</b>	<b>4 097</b>	<b>3 513</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	15
Städning	9	0
Försäkringspremier	97	88
Kabel-TV	18	17
Bredband	4	4
Förvaltning	30	28
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>152</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SEB	2025-06-28	3,78 %	25 000	25 000
SEB	2024-09-28	4,10 %	29 000	29 000
SEB	2026-06-28	0,85 %	35 000	35 000
SEB	2025-06-28	3,78 %	23 000	35 000
<b>Summa</b>			<b>112 000</b>	<b>124 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, Lån förväntas omsättas vid förfall varför samtliga lån redovisas som långfristiga.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	34
Fastighetsskötsel	7	0
El	33	29
Uppvärmning	49	44
Vatten	37	29
Löner	100	92
Sociala avgifter	32	29
Utgiftsräntor	0	412
Förutbetalda avgifter/hyror	787	676
Beräknat revisionsarvode	20	41
<b>Summa</b>	<b>1 117</b>	<b>1 385</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	145 000	145 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Larsson  
Ordförande

---

Louise Anstrin  
Styrelseledamot

---

Peter Brolin  
Styrelseledamot

---

Pierre Papp  
Styrelseledamot

---

Ruben Labbe  
Styrelse

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

---

Håkan Daniels  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellpilen  
Org.nr. 769631-1146

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellpilen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av vad som anges i not 1 redovisas samtliga lån som långfristiga, oberoende av förfallotid, eftersom lånen förväntas omsättas vid förfall.

### 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 på fel.

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 på fel, 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 god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellpilen räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den      enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels  
Revisor