

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Morellpilen

769631-1146



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Morellpilen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition, Behandling av förlust:	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2015-11-02. Stadgar registrerades 2022-12-06 hos Bolagsverket.

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Morellträdet 6, 12 och 13	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 303 kvm och 11 lokaler om 884 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Dackner	Ordförande
Pierre Papp	Kassör
Rasmus Halonen	Styrelseledamot
Rudolf Ekström	Styrelseledamot
Bodil Josefsson	Styrelseledamot
Sigge Eriksson	Suppleant
Malin Jonegård	Suppleant

Valberedning

Charlotte Eklund
Antoni Borowski Berg

Firmateckning

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

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-27. På stämman beslutades att inte sälja vindsytorna enligt styrelsens förslag utan att istället ge styrelsen i uppdrag att lägga ut ytorna på marknaden till högstbjudande. Även styrelsens sammansättning justerades.

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 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt, vilket tillfört föreningen 5 960 000 kr.

Föreningen har amorterat 8 000 000 kr på sina lån.

Föreningen har en pågående momsomprövning för åren 2019-2025 som kan ge en momsåterbäring i storleksordningen 1 miljon, dock finns ännu inget beslut från Skatteverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	8 274 682	7 469 452	6 545 789	6 079 687
Resultat efter fin. poster	228 847	-2 043 201	-2 809 326	-4 288 806
Soliditet (%)	70	68	64	64
Yttre fond	280 638	280 638	54 430	226 208
Taxeringsvärde	285 439 000	280 638 000	280 638 000	280 638 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	801	643	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	49,0	46,1	45,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	21 826	23 799	26 349	27 547
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	16 818	18 102	19 062	20 205
Sparande / kvm totalyta, kr	205	-55	5	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	92	80	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	205	205	169	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	24	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	329	273	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,94	1,85	1,08
Räntekänslighet (%)	23,49	29,73	41,00	45,34

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	250 954 570	-	3 456 000	254 410 570
Upplåtelseavgifter	27 215 094	-	2 504 000	29 719 094
Fond, yttre underhåll	280 638	-	-	280 638
Balanserat resultat	-36 596 218	-2 043 201	-	-38 639 419
Årets resultat	-2 043 201	2 043 201	228 847	228 847
Eget kapital	239 810 883	0	6 188 847	245 999 730

Resultatdisposition, Behandling av förlust:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 639 419
Årets resultat	228 847
Totalt	-38 410 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	856 317
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 744
Balanseras i ny räkning	-39 223 145
	-38 410 572

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 274 682	7 469 452
Övriga rörelseintäkter	3	564	218 346
Summa rörelseintäkter		8 275 246	7 687 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 464 410	-4 770 256
Övriga externa kostnader	9	-490 123	-285 811
Personalkostnader	10	-165 207	-211 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-992 520	-992 154
Summa rörelsekostnader		-5 112 260	-6 259 426
RÖRELSERESULTAT		3 162 986	1 428 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 132	14 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 947 271	-3 486 312
Summa finansiella poster		-2 934 139	-3 471 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 847	-2 043 201
ÅRETS RESULTAT		228 847	-2 043 201

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	348 691 172	349 676 804
Maskiner och inventarier	13	34 483	41 371
Pågående projekt		0	56 156
Summa materiella anläggningstillgångar		348 725 655	349 774 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		348 725 655	349 774 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		224 709	99 090
Övriga fordringar	14	3 244 523	4 097 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 403	177 039
Summa kortfristiga fordringar		3 652 635	4 373 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		101 016	105 136
Summa kassa och bank		101 016	105 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 753 650	4 478 559
SUMMA TILLGÅNGAR		352 479 305	354 252 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 129 664	278 169 664
Fond för yttre underhåll		280 638	280 638
Summa bundet eget kapital		284 410 302	278 450 302
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 639 419	-36 596 218
Årets resultat		228 847	-2 043 201
Summa ansamlad förlust		-38 410 572	-38 639 419
SUMMA EGET KAPITAL		245 999 730	239 810 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	104 000 000	112 000 000
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		104 060 000	112 060 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 399	158 950
Skatteskulder		912 623	944 557
Övriga kortfristiga skulder		193 345	161 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 161 208	1 117 084
Summa kortfristiga skulder		2 419 575	2 382 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 479 305	354 252 890

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 162 986	1 428 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	992 520	992 154
	4 155 506	2 420 525
Erhållen ränta	13 132	14 740
Erlagd ränta	-2 918 394	-3 898 041
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 250 244	-1 462 776
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-121 728	-99 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 691	-347 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137 207	-1 910 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	56 156	-56 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	56 156	-56 156
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 960 000	14 523 428
Amortering av lån	-8 000 000	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 040 000	2 523 428
ÅRETS KASSAFLÖDE	-846 637	556 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 172 653	3 615 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 326 016	4 172 653

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	4 314 610	3 652 853
Övriga årsavgifter	50 208	50 208
Hysesintäkter, bostäder	823 412	868 947
Hysesintäkter, lokaler	2 990 072	2 808 592
Kabel-TV/Bredband	74 321	78 002
Övriga intäkter	22 059	10 850
Summa	8 274 682	7 469 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-10	-1
Elprisstöd	0	44 358
Övriga intäkter	0	81 289
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	92 700
Övriga rörelseintäkter	574	0
Summa	564	218 346

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	15 955	104 352
Besiktning och service	30 421	141 033
Städning	111 181	105 964
Trädgårdsarbete	12 800	5 220
Snöskottning	21 233	57 723
Övrigt	1 112	31 319
Summa	192 701	445 611

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	33 542	119 253
Bostäder	29 781	0
Lokaler	12 690	0
Tvättstuga	42 398	0
Trapphus/port/entr	0	9 965
Dörrar och lås/porttele	18 782	63 606
VA	46 492	16 731
Värme	2 574	0
Ventilation	138 808	215 920
El	8 328	32 928
Kabel-tv/bredband	1 856	0
Hissar	103 020	69 439
Tak	0	73 125
Gård/markytor	41 926	0
Summa	480 198	600 968

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Trapphus och entréer	43 744	583 071
Övrigt	0	129 634
Summa	43 744	712 705

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	382 824	570 377
Uppvärmning	1 264 923	1 268 321
Vatten	186 573	193 829
Sophämtning	257 094	213 687
Summa	2 091 414	2 246 213

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	105 839	97 103
Självrisker	0	84 862
Kabel-TV	73 835	70 018
Bredband	52 300	52 300
Fastighetsskatt	424 378	460 476
Summa	656 352	764 759

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	3 751	6 595
Övriga förvaltningskostnader	137 838	93 984
Juridiska kostnader	66 791	49 190
Revisionsarvoden	21 944	20 343
Ekonomisk förvaltning	118 252	112 680
Konsultkostnader	141 547	3 019
Summa	490 123	285 811

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	117 418	143 652
Övriga personalkostnader	10 899	22 419
Sociala avgifter	36 890	45 134
Summa	165 207	211 205

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 923 656	3 466 584
Övriga räntekostnader	23 615	19 728
Summa	2 947 271	3 486 312

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	357 179 278	357 179 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	357 179 278	357 179 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 502 474	-6 517 208
Årets avskrivning	-985 632	-985 266
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 488 106	-7 502 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	348 691 172	349 676 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>182 409 848</i>	<i>182 409 848</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 586 000	103 400 000
Taxeringsvärde mark	160 853 000	177 238 000
Summa	285 439 000	280 638 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 923	68 923
Utgående anskaffningsvärde	68 923	68 923
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 552	-20 664
Avskrivningar	-6 888	-6 888
Utgående avskrivning	-34 440	-27 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 483	41 371

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	19 522	29 777
Nabo Klientmedelskonto	2 175 001	3 017 518
Borgo	1 050 000	1 050 000
Summa	3 244 523	4 097 295

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 154	19 151
Städning	9 409	8 980
Försäkringspremier	101 113	96 647
Kabel-TV	18 018	17 928
Bredband	4 357	4 357
Förvaltning	30 352	29 976
Summa	183 403	177 039

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
SEB	2026-06-28	2,59 %	21 000 000	25 000 000
SEB	2027-09-28	2,50 %	27 000 000	29 000 000
SEB	2026-06-28	0,85 %	35 000 000	35 000 000
SEB	2026-06-28	2,59 %	21 000 000	23 000 000
Summa			104 000 000	112 000 000
Varav kortfristig del			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 000 000 kr.

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

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 157	53 163
Fastighetsskötsel	0	7 200
El	15 799	32 539
Uppvärmning	45 281	49 125
Vatten	0	36 710
Löner	85 750	100 275
Sociala avgifter	26 943	31 506
Utgiftsräntor	28 877	0
Förutbetalda avgifter/hyror	878 401	786 566
Revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 161 208	1 117 084

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-06-30

145 000 000

2024-06-30

145 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Bodil Josefsson
Styrelseledamot

Gustav Dackner
Ordförande

Pierre Papp
Kassör

Rasmus Halonen
Styrelseledamot

Rudolf Ekström
Styrelseledamot

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

Karl-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 2024-07-01—2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 not 1 redovisas samtliga lån som långfristiga eftersom upplåningen till sin karaktär bedöms långfristig.

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 rimligen 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 2024-07-01—2025-06-30 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