

# Brf Morellträdet 16

Org.nr 769605-0991

## ÅRSREDOVISNING 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 avger följande årsredovisning för verksamhetsår 2007.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen har utgjorts av:

Hania Rosenberg	ledamot	ordförande
Patrik Ljung	ledamot	vice ordförande
David Sauter	ledamot	sekreterare
Peter Eklund	ledamot	kassör

Anders Bondensson	suppleant
Dolly Steneros	suppleant

### Revisorer har varit:

Peter Wittgren	ordinarie
Mattias Kressmark	suppleant

### Valberedning:

Charlotte Le Mon	sammankallande
Carl Westermark	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-04-18 (och extra föreningsstämmor 2007-01-22 samt 2007-12-03.) Städdag 2007-09-03

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits/upplåtits:

Igh 42  
Igh 25  
Igh 32  
Igh 44  
Igh 50  
Igh 6  
Igh 12

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 44 (föregående år 43)

## Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 16. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1975-76.

Föreningen upplåter 44 bostadslägenheter med bostadsrätt, 8 bostadslägenheter med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt

Boendeytan är 4 070 kvm fördelat på 3 449 kvm bostadsrätter och 621 kvm hyresrätter. Lokalytan är 1 152 kvm och är uthyrd i sin helhet.

## Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm AB. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen äger en all-framtidsförsäkring hos Brandförsvaret

## Underhåll och reparationer:

Föreningen har installerat säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. I samband med dörrbyte har ett säkerhetssystem för lås genomföts i hela fastigheten. Som en följd av bytet till dörrar utan brevinkast har postboxar satts upp i entréerna.

Samtliga våtutrymmen, badrum/dusch och kök, har kontrollerats av Anticimex. Protokoll har tillställts medlemmarna.

Städning av gårdar, vind, garage och efterslipning av stengolven har skett.

Fullständig omläggning av yttertak mot Bergsgatan påbörjades i juli och avslutades under hösten. Reparation av övriga tak är gjorda med vissa kompletteringar.

Partiell OVK har genomförts.

Obligatorisk Energideklaration har genomförts. Den har speciellt kontrollerat värme, ventilation och vatten i fastigheten med sikte på förbättringar/ besparingar.

Garagepolicy och trivselregler har tagits fram.

Lgh 42 om 53 kvadratmeter har försålts av föreningen.

Lgh 37 om 75 kvadratmeter har försålts av föreningen

Styrelseledamöter har deltagit i flertalet seminarier och informationsträffar.

## Under 2008 har följande åtgärder gjorts

Ett helkaklat hygienutrymme med duschkabin, handfat och toalettstol har byggts in i tvättstugan. Golvet har fått klinkers m.m.

6 hyresgäster får sina badrum ombyggda till modern standard.

Grinden mot Bergsgatan har bytts ut mot en grind i konstsmide.

## Resultat och ställning:

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	4354	4357	4283	4165	4129
Rörelseresultat tkr	-541	780	907	529	-819
Resultat efter finansiella poster tkr	-1787	-564	-606	-1074	-2685
Balansomslutning tkr	77656	77881	79466	85879	84238

## Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-8 669 789
Årets resultat	-1 786 643
	<u>-10 456 432</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	250 125
Balanseras i ny räkning	-10 706 557
	<u>-10 456 432</u>

### **Ekonomi:**

Ingen avgiftshöjning/sänkning har skett under 2007. Däremot fattades beslut om att sänka avgifterna med 30% from jan 2008, något som bl a möjliggjorts genom lägre räntekostnader än tidigare år. Beslutet fattades efter ett majoritetsbeslut vid en extrastämma. Vid samma extrastämma bestämdes även att garagehyrorna höjs mot en mer marknadsmässig nivå, även om inte fullt ut, from 975:-/bilplats till 1 290:-/bilplats per månad. Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 4%.

Föreningen har fortsatt att amortera på de långfristiga skulderna. Under året har 4 300kr amorterats, och ett av de tre lånen därmed helt lösts, vilket varit möjligt pga intäkter från de två lägenhetsförsäljningarna. Delar av intäkterna från lägenhetsförsäljningarna har även använts till underhåll, t ex installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. De långfristiga skulderna var 26 700 kkr per 20071231. Trots att räntan steg under 2007 minskade räntekostnaderna 2007 med ca 75kkr mot tidigare år.

Det har fattats beslut att deklarerera föreningen som äkta för 2007 eftersom det går att bevisa att föreningen är äkta, enligt styrelsens uppfattning. Dels har föreningen slagit över på rätt sida enligt de kriterier Skatteverket sätter upp för att en förening ska vara äkta, att mer än 60% av intäkterna ska vara äkta, och dels slår föreningen inte bara över ett enskilt år. Det är dock Skatteverket som fattar det avgörande beslutet om föreningens skattestatus.

För att slippa beskattning på överskott har föreningen hela tiden genom kloka åtgärder strävat efter att nå underskott, eftersom en oäkta förening beskattas som en rörelse, dvs en beskattning utgår på 30% på överskottet. Av den anledningen har fastigheten skrivits av med 2% per år. Eftersom det inte utgår någon sådan beskattning på en äkta förening har det bestämts att en ny princip ska tillämpas där fastigheten skrivs av med 1,2% i stället. Anledningen är att föreningen när den blivit äkta bör sträva mot att nå ett nollresultat, eller ett överskott.

Underskottet ökade med ca 1 200 kkr jämfört med 2006 beroende på att driftkostnaderna och kostnaden för underhåll var höga. Driftkostnaderna ökade med ca 450 kkr mot 2006 och berodde framför allt på mäklararvoden vid de två lägenhetsförsäljningarna samt kostnaden för att renovera den ena lägenheten innan försäljningen. Intäkten för lägenhetsförsäljningen påverkar dock inte resultatet positivt utan ändrar enbart balansräkningen. Kostnaden för underhåll ökade med ca 1 300 kkr jämfört med 2006 vilket framför allt beror på två åtgärder. Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter samt en omfattande reparation av taket.

Sedan årsskiftet 2003 har Fastighetsägarna Stockholm AB skött föreningens ekonomiska förvaltning. Under 2007 utgick styrelsearvode på 80 kkr. Föreningen har ingen anställd personal.

**Brf Morellträdet 16**  
**Org nr 769605-0991**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007 01 01</b> <b>2007 12 31</b>	<b>2006 01 01</b> <b>2006 12 31</b>
Nettoomsättning	1	4 306 340	4 299 886
Övriga rörelseintäkter	2	47 609	57 170
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Drift	3	- 2 696 493	- 2 246 297
Underhåll	4	- 1 559 339	- 269 684
Avskrivningar	6,7	- 639 122	- 1 060 754
<b>Rörelseresultat</b>		- 541 005	780 321
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	51 214	27 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 296 852	- 1 371 461
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		- 1 786 643	- 563 809
<b>Årets resultat</b>		- 1 786 643	- 563 809

Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	75 493 504	76 121 226
Ombyggnad	6	334 924	342 367
Inventarier	7	11 871	15 828
		<u>75 840 299</u>	<u>76 479 421</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristig fordran	8	39 250	88 871
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 879 549</b>	<b>76 568 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 134	3 215
Övriga fordringar		12 132	313 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 327	55 990
		<u>73 593</u>	<u>372 792</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	1 703 239	939 623
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 776 832</b>	<b>1 312 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 656 381</b>	<b>77 880 707</b>

Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		49 565 280	47 692 425
Upplåtelseavgifter		9 970 659	5 803 514
Fond för yttre underhåll		1 013 586	810 786
		<u>60 549 525</u>	<u>54 306 725</u>
<b>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		- 8 669 789	- 7 903 180
Årets resultat		- 1 786 643	- 563 809
		<u>- 10 456 432</u>	<u>- 8 466 989</u>
<b>Summa eget kapital</b>		50 093 093	45 839 736
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	26 700 000	31 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		230 281	109 258
Skatteskuld		12 138	33 597
Övriga skulder		24 800	25 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	596 069	872 416
		<u>863 288</u>	<u>1 040 971</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 656 381</b>	<b>77 880 707</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Uttagna panter		45 000 000	45 000 000
Ställda panter för fastighetslån		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	- 1 786 643	- 563 809
Återföring avskrivningar	639 122	1 060 754
Återföring avsättningar	-	-
Årets skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	- 1 147 521	496 945
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	299 199	- 3 843
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 177 683	- 221 242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	- 1 026 005	271 860
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i inventarier	-	- 19 785
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Placering värdepapper	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	- 19 785
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insater/upplåtelseavgift	6 040 000	2 700 000
Minskning av långfristig skuld	- 4 300 000	- 3 500 000
Minskning av långfristig fordran	49 621	46 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	1 789 621	- 753 344
<b>Året kassaföde</b>	<b>763 616</b>	<b>- 501 269</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>939 623</b>	<b>1 440 892</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (not 11)</b>	<b>1 703 239</b>	<b>939 623</b>



### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

	% per år
Byggnader (föregående år 2%)	1,2
Ombyggnader	2
Inventarer	20

#### Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar".

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

#### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 236 423 kr, en minskning med 46 808 kr.

**Brf Morellträdet 16**  
**Org nr 769605-0991**

Noter	2007	2006
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 237 460	1 223 679
Hyror	3 068 880	3 076 207
	<u>4 306 340</u>	<u>4 299 886</u>
<b>Not 2 Övriga intäkter</b>		
Brandkontoret, utdelning	38 955	37 100
Skattereduktion - ROT	0	14 715
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 654	5 355
	<u>47 609</u>	<u>57 170</u>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och städning	210 619	201 350
Reparationer	488 695	270 068
El	190 381	183 157
Uppvärmning	611 612	603 122
Vatten	103 341	66 378
Sophämtning	111 661	111 331
Fastighetsförsäkring	57 650	49 067
Kabel-tv	12 068	17 931
Fastighetsskatt	402 550	415 000
Revision	13 750	15 500
Förvaltningsarvode	76 376	74 252
Förvaltningsarvode utöver avtal	3 095	19 189
Juridiska arvoden	76 552	1 500
Mäklararvoden	165 154	0
Underhållsplan	0	40 750
Övrigt	66 513	70 615
	<u>2 590 017</u>	<u>2 139 210</u>
<b>Not 3:1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Revisionsarvoden	3 000	4 500
Sociala kostnader	23 476	22 587
	<u>106 476</u>	<u>107 087</u>
Föreningen har ingen anställd personal.		
Summa driftskostnader	2 696 493	2 246 297
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Säkerhetsdörrar	1 001 226	0
Bostäder	15 581	7 606
Lokaler	10 019	0
Tak	523 750	18 814
Garage	8 763	
Övrigt	0	243 264
	<u>1 559 339</u>	<u>269 684</u>

**Brf Morellträdet 16**  
**Org nr 769605-0991**

Noter	2007	2006
<b>Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter SHB	42 378	8 658
Ränteintäkter lån	4 379	7 344
Ränteintäkter hyresfordringar	51	278
Räntebidrag	4 406	10 892
Ränteintäkter skattekonto	0	159
	51 214	27 331
 <b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Byggnad	52 287 703	52 287 703
Mark	29 411 833	29 411 833
Ingående anskaffningsvärde	81 699 536	81 699 536
Ingående avskrivningar	-5 578 310	-4 532 556
Årets avskrivningar	-627 722	-1 045 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 206 032	-5 578 310
Byggnad	46 081 671	46 709 393
Mark	29 411 833	29 411 833
Utgående bokfört värde	75 493 504	76 121 226
 <b>Ombyggnad av undercentral</b>		
Ingående anskaffningsvärde	372 139	372 139
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	372 139	372 139
Ingående avskrivningar	-29 772	-22 329
Årets avskrivningar	-7 443	-7 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 215	-29 772
Utgående bokfört värde ombyggnader	334 924	342 367
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	45 400 000	33 200 000
Mark	37 975 000	34 400 000
	83 375 000	67 600 000
Bostäder	64 000 000	52 200 000
Lokaler	19 375 000	15 400 000
	83 375 000	67 600 000

Noter	2007			2006	
<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>					
	<b>Ansk.värde</b>	<b>Avskr år</b>	<b>Årets. Avskr</b>	<b>Ack. avskr</b>	<b>Bokf. Värde</b>
Vitvaror	10 000	5 år	0	10 000	-
Dator	7 999	5 år	0	7 999	-
Utemöbler	19 785	5 år	3 957	7 914	11 871
	37 784		3 957	25 913	11 871
<b>Total avskrivning byggnad och inventarier</b>					
Byggnad				635 165	1 053 197
Maskiner & inventarier				3 957	7 557
				<u>639 122</u>	<u>1 060 754</u>
<b>Not 8 Långfristig fordran</b>					
Lån till Polismyndigheten i Stockholm slutbetalningsdag 2008-10-01				39 250	88 871
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkringspremier				36 963	32 571
Snöskottningsavtal				0	4 375
Funktionskontroll enligt avtal				13 529	13 330
Kabel-tv				3 098	3 017
Avatal om total förhandlingservice				1 510	2 062
Räntebidrag				227	635
				<u>55 327</u>	<u>55 990</u>
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
SHB				1 495 772	817 046
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB				207 467	122 577
				<u>1 703 239</u>	<u>939 623</u>

**Not 11 Förändringar av eget kapital**

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL/ ANSAMLAD FÖRLUST		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 692 425	5 803 514	810 786	-7 903 180	-563 809	45 839 736
Inbetalt under året	1 872 855	4 167 145				
Disposition enl. stämmobeslut			202 800	-766 609	563 809	0
Årets resultat					-1 786 643	-1 786 643
Belopp vid årets utgång	49 565 280	9 970 659	1 013 586	-8 669 789	-1 786 643	50 093 093

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Räntebind.tid	Låneinstitut	Räntesats	Skuldbelopp
2008-09-01	Stadshypotek	4,65%	13 300 000
rörlig ränta	Stadshypotek	4,45%	13 400 000
			<u>26 700 000</u>

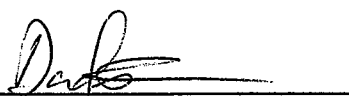
Amortering kommande bokslutsperiod: 0

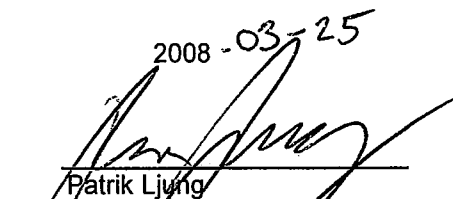

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror och avgifter	432 543	551 233
Sophämtning	10 136	13 850
El	21 578	21 615
Fjärrvärme	0	65 863
Städning	0	4 625
Förvaltningsarvode	0	5 000
Reparationer och underhåll	3 143	97 463
Revision	16 750	16 750
Sociala avgifter	900	898
Vatten	9 300	0
Ränta	97 855	94 021
Övrigt	3 864	1 098
	<u>596 069</u>	<u>872 416</u>


Stockholm

  
Hania Rosenberg

  
David Sauter

2008-03-25  
  
Patrik Ljung  
  
Peter Eklund

Revisionsberättelse har 2008-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Peter Wittgren

## REVISIONSBERÄTTELSE

I III FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORELLTRÄDET 16  
Org. nr 769605-0991

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2008-03-25

Peter Wittgren