

Årsredovisning för

Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 16.
Fastigheten består av ett bostadshus som uppfördes under 1975-76

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter med hyresrätt, dessutom 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 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm AB.
Som tillägsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningen äger en all-framtidsförsäkring hos Brandkontoret

Underhåll och reparationer

Föreningen har utöver löpande underhåll under verksamhetsåret genomfört följande åtgärder.
Mot bakgrund av tidigare kontroll av våtrumsumrymmen har 6 lägenheter med hyresrätt renoverats.
Tvättstugan har renoverats och fått ny golvbeläggning och har vidare utrustats med nytt hygienutrymme som försetts med duschkabin.
Genomgripande städning av gårdar och investering i trädgårdsutrustning har genomförts.
Städning av garaget har också skett
Undercentralen har försetts med ny styrutrustning och hissarna har genomgått ett genomgripande underhåll.
Föreningslokalen har försetts med nya möbler.
Medlemsregister har uppdaterats och kompletterats med garageplatser och vindsförråd.

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettomsättning tkr	4243	4354	4357	4283	4165
Rörelseresultat tkr	152	-541	780	907	529
Resultat efter finansiella poster tkr	-1192	-1787	-564	-606	-1074
Balansomslutning	76705	77656	77881	79466	85879

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 183 995	4 306 340
Övriga rörelseintäkter	2	58 851	47 609
		<u>4 242 846</u>	<u>4 353 949</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 114 209	-2 696 493
Underhåll	4	-1 337 111	-1 559 339
Avskrivningar		-639 122	-639 122
Rörelseresultat		<u>152 404</u>	<u>-541 005</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 028	51 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 156	-1 296 852
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 191 724</u>	<u>-1 786 643</u>
Resultat före skatt		<u>-1 191 724</u>	<u>-1 786 643</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-1 191 723</u>	<u>-1 786 643</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 193 263	75 828 428
Maskiner och inventarier	7	7 914	11 871
		<u>75 201 177</u>	<u>75 840 299</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-	39 250
		<u>-</u>	<u>39 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 201 177</u>	<u>75 879 549</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6 134
Övriga fordringar		33 395	12 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 402	55 327
		<u>96 797</u>	<u>73 593</u>
Kassa och bank	9	1 407 363	1 703 239
Summa omsättningstillgångar		<u>1 504 160</u>	<u>1 776 832</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 705 337</u>	<u>77 656 381</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 565 280	49 565 280
Upplåtelseavgifter		9 970 659	9 970 659
Fond för yttre underhåll		1 263 711	1 013 586
		<u>60 799 650</u>	<u>60 549 525</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 706 557	-8 669 789
Årets resultat		-1 191 723	-1 786 643
		<u>-11 898 280</u>	<u>-10 456 432</u>
Summa eget kapital		<u>48 901 370</u>	<u>50 093 093</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>26 666 751</u>	<u>26 700 000</u>
		26 666 751	26 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		250 008	230 281
Skatteskulder		21 355	12 138
Övriga skulder		27 800	24 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>838 053</u>	<u>596 069</u>
		1 137 216	863 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 705 337</u>	<u>77 656 381</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	45 000 000	45 000 000
Summa	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,20
-Ombyggnad	2,00
-Inventarier	20,00

Fordringar

Uppåttas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

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

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 befärade 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 %.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	891 108	1 237 460
Hyror	3 292 887	3 068 880
Summa	4 183 995	4 306 340

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Överlåtelseavgift	7 175	3 024
Pantsättningsavgift	4 906	5 630
Utdelning från Brandkontoret	44 520	38 955
Övrigt	2 250	-
Summa	58 851	47 609

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	131 165	210 619
Reparationer	331 768	488 695
EI	185 701	190 381
Uppvärmning	608 464	611 612
Vatten	67 025	103 341
Sophämtning	120 066	111 661
Försäkringspremier	62 176	57 650
Fastighetsavgift	62 400	
Fastighetsskatt	193 750	402 550
Kabel TV	12 798	12 068
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	21 908	23 476
Revisionsarvoden	28 625	16 750
Förvaltningsarvode	81 252	76 376
Förvaltningsarvode utöver avtal	6 095	3 095
Juridiska arvoden	45 763	76 552
Mäklararvoden	-	165 154
Övriga driftskostnader	75 253	66 513
Summa	2 114 209	2 696 493

Föreningen har ingen fast anställd personal

Not 4 Underhåll

Bostäder	826 431	15 581
Säkerhetsdörrar	-	1 001 226
Lokaler	-	10 019
Tvättstuga	326 163	-
Installationer	42 919	-
Tak	8 689	523 750
Garage	-	8 763
Övrigt	132 909	-
	1 337 111	1 559 339

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Bank	23 302	42 378
Lån	1 224	4 379
Hysesfordringar	31	51
Räntebidrag	2 780	4 406
Ränteintäkter skattefria	691	-
Summa	28 028	51 214

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 287 703	52 287 703
-Ombyggnad av undercentral	372 139	372 139
-Mark	29 411 833	29 411 833
	<u>82 071 675</u>	<u>82 071 675</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 243 247	-5 608 082
-Årets avskrivning enligt plan	-635 165	-635 165
	<u>-6 878 412</u>	<u>-6 243 247</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 193 263	75 828 428
Taxeringsvärde		
Byggnader	45 400 000	45 400 000
Mark	37 975 000	37 975 000
	<u>83 375 000</u>	<u>83 375 000</u>
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	19 375 000	19 375 000
	<u>83 375 000</u>	<u>83 375 000</u>

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 784	37 784
	<u>37 784</u>	<u>37 784</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 913	-21 956
-Årets avskrivning enligt plan	-3 957	-3 957
	<u>-29 870</u>	<u>-25 913</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 914	11 871

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Försäkringspremier	37 033	36 963
Funktionskontroll enligt avtal	14 044	13 529
Kabel-tv	3 222	3 098
Avatal om total förhandlingservice	2 175	1 510
Vatten	6 766	-
Räntebidrag	162	227
	<u>63 402</u>	<u>55 327</u>

Not 9 Kassa och bank

Bank	779 062	1 495 772
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	628 301	207 467
	1 407 363	1 703 239

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	49 565 280	9 970 659	1 013 586	-8 669 789	-1 786 643	50 093 093
Inbetalt under året	-	-				
Disposition enligt stämmobeslut			250 125	-2 036 768	1 786 643	
Årets resultat					-1 191 723	-1 191 723
Belopp vid årets utgång	49 565 280	9 970 659	1 263 711	-10 706 557	-1 191 723	
			60 799 650		-11 898 280	48 901 370

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Stadshypotek	rörlig ränta	5,40		13 266 751		13 300 000
Stadshypotek	rörlig ränta	5,40		13 400 000		13 400 000
					-33 249	
			-	26 666 751	-33 249	26 700 000

Amortering kommande bokslutsperiod -132 996

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	578 871	432 543
Sophämtning	11 318	10 136
Räntor	116 000	97 855
Styrelsearvoden	80 000	-
Sociala avgifter	21 836	900
Revision	18 000	16 750
El	12 028	21 578
Reparationer och underhåll	-	3 143
Vatten	-	9 300
Övrigt	-	3 864
	838 053	596 069

Underskrifter

Stockholm 2009-03-25



Rolf Lindberg



Mattias Kressmark



David Sauter

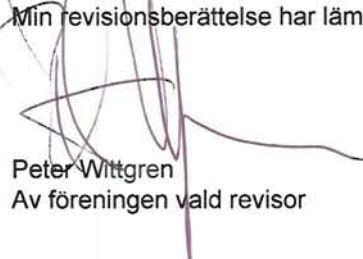


Dolly Steneros



Magnus Karlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-03-25



Peter Wittgren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16
Org. nr 769605-0991

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31. 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 ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-03-25



Peter Wittgren