

# Brf Morellträdet 16

Org nr 769605-0991

## Årsredovisning 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

### **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Rolf Lindberg	Ordförande
Mattias Kressmark	Ledamot
Henrik Lönn	Ledamot
Carl Westermark	Ledamot
Dolly Steneros	Ledamot

Revisorer:

Peter Wittgren	Ordinarie
Hania Rosenberg	Suppleant

Valberedning:

Peter Eklund  
Anders Bondesson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit/upplåtit:

Lgh 23  
Lgh 37  
Lgh 42

## Verksamheten

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

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter med hyresrätt.  
Boendeytan är 4 070 m<sup>2</sup> fördelat på 3524 m<sup>2</sup> bostadsrätter och 546 m<sup>2</sup> hyresrätter.

Dessutom två lokaler med hyresrätt.  
Lokalytan är 1 152 m<sup>2</sup> 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 våtrumsutrymmen har 1 lägenhet med hyresrätt garantiåtgärdats.

Tvättstugan har utrustats med ny tvättbänk.

Garagets fondväggar har målats för att få det ljusare i garaget och planering och upphandling av ny belysning har genomförts.

Undersökning och val av entreprenör för byte av takfläktar och översyn av ventilationssystemet och termostaterna i elementen har även genomförts.

Städning av garaget har också skett.

Gårdarna har löpande underhållit, men också kompletterats med en blomlåda med spalje.

För att få en bättre ordning i "grovsoprummet" har en broschyr utarbetats, om vad som gäller i soprummet.

Den har delats ut till samtliga hushåll i fastigheten.

Hissarna har utöver löpande underhåll försetts med nya manöverpaneler och knappsatser. För att förbättra säkerheten har även hissarna försetts med larmtelefon.

Föreningslokalen har försetts med skåp för arkivering av styrelsens handlingar.

Medlemsregister har löpande uppdaterats och kompletterats.

## Resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettotoomsättning tkr	4234	4243	4354	4357	4283
Rörelseresultat tkr	1320	152	-541	780	907
Resultat efter finansiella poster tkr	669	-1192	-1787	-564	-606
Balansomslutning	76371	76705	77656	77881	79466

## Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 898 280
Årets resultat	669 335
	-11 228 945

## Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till Fond för yttre underhåll	250 125
Balanserat resultat	-11 479 070

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 234 135	4 183 995
Övriga rörelseintäkter	2	40 786	58 851
		<u>4 274 921</u>	<u>4 242 846</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	3	-2 079 185	-2 114 209
Underhåll	4	-236 565	-1 337 111
Avskrivningar		-638 852	-639 122
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 320 319</u>	<u>152 404</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	955	28 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 939	-1 372 156
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>669 335</u>	<u>-1 191 724</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>669 335</u>	<u>-1 191 724</u>
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>669 335</u>	<u>-1 191 723</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 558 368	75 193 263
Maskiner och inventarier	7	3 957	7 914
		<u>74 562 325</u>	<u>75 201 177</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>74 562 325</u>	<u>75 201 177</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 287	33 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 937	63 402
		<u>82 224</u>	<u>96 797</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	1 725 971	1 407 363
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 808 195</u>	<u>1 504 160</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>76 370 520</u>	<u>76 705 337</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 649 555	49 565 280
Upplåtelseavgifter		12 541 384	9 970 659
Fond för yttre underhåll		1 263 711	1 263 711
		<u>64 454 650</u>	<u>60 799 650</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 898 280	-10 706 557
Årets resultat		669 335	-1 191 723
		<u>-11 228 945</u>	<u>-11 898 280</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>53 225 705</u>	<u>48 901 370</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 000 000	26 666 751
		<u>22 000 000</u>	<u>26 666 751</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		90 679	250 008
Skatteskulder		14	21 355
Övriga skulder		29 000	27 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 025 122	838 053
		<u>1 144 815</u>	<u>1 137 216</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>76 370 520</u>	<u>76 705 337</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån och beviljad checkkredit	45 000 000	45 000 000
<b>Summa</b>	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## 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

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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 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 26,3 %.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Arsavgifter	902 803	891 108
Hyror	3 331 332	3 292 887
<b>Summa</b>	<b>4 234 135</b>	<b>4 183 995</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	1 070	7 175
Pantsättningsavgift	5 136	4 906
Utdelning från Brandkontoret	29 680	44 520
Övrigt	4 900	2 250
<b>Summa</b>	<b>40 786</b>	<b>58 851</b>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	212 922	131 165
Reparationer	234 652	331 768
El	187 741	185 701
Uppvärmning	635 835	608 464
Vatten	82 788	67 025
Sophämtning	133 688	120 066
Försäkringspremier	66 143	62 176
Fastighetsavgift	66 144	62 400
Fastighetsskatt	193 750	193 750
Kabel TV	12 888	12 798
Styrelsearvoden	73 600	80 000
Sociala avgifter	19 825	21 908
Revisionsarvoden	18 000	28 625
Förvaltningsarvode	84 624	81 252
Förvaltningsarvode utöver avtal	1 781	6 095
Juridiska arvoden	14 477	45 763
Övriga driftskostnader	40 327	75 253
<b>Summa</b>	<b>2 079 185</b>	<b>2 114 209</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 4 Underhåll

Bostäder	21 082	826 431
Tvättstuga	13 979	326 163
Installationer	-	42 919
Tak	-	8 689
Hissar	183 941	-
Övrigt	17 563	132 909
	<b>236 565</b>	<b>1 337 111</b>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Bank	510	23 302
Lån	-	1 224
Hysesfordringar	23	31
Räntebidrag	373	2 780
Ränteintäkter skattefria	49	691
<b>Summa</b>	<b>955</b>	<b>28 028</b>

### 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	-6 878 412	-6 243 247
-Årets avskrivning enligt plan	-634 895	-635 165
	<u>-7 513 307</u>	<u>-6 878 412</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 558 368</b>	<b>75 193 263</b>
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	-29 870	-25 913
-Årets avskrivning enligt plan	-3 957	-3 957
	<u>-33 827</u>	<u>-29 870</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 957</b>	<b>7 914</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	44 318	37 033
Funktionskontroll enligt avtal	14 269	14 044
Kabel-tv	3 175	3 222
Avtal om total förhandlingservice	2 175	2 175
Vatten	-	6 766
Räntebidrag	-	162
	<u>63 937</u>	<u>63 402</u>



## Not 9 Kassa och bank

	2009	2008
Bank	271 675	779 062
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 454 296	628 301
	<u>1 725 971</u>	<u>1 407 363</u>

Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 tkr. Checkkrediten är för närvarande outnyttjad.

## Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	49 565 280	9 970 659	1 263 711	-10 706 557	-1 191 723	48 901 370
Inbetalt under året	1 084 275	2 570 725				3 655 000
Disposition enligt stämmobeslut			-	-1 191 723	1 191 723	
Årets resultat					669 335	669 335
Belopp vid årets utgång	<u>50 649 555</u>	<u>12 541 384</u>	<u>1 263 711</u>	<u>-11 898 280</u>	<u>669 335</u>	
		<b>S:a bundet eget kapital</b>		<b>S:a fritt eget kapital</b>		
		64 454 650		-11 228 945		53 225 705

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2008-12-31</i>
Stadshypotek	2010-01-21	1,35	50,00	11 000 000		13 266 751
Stadshypotek	2010-01-21	1,35	50,00	11 000 000		13 400 000
					-4 666 751	
			<u>100,00</u>	<u>22 000 000</u>	<u>-4 666 751</u>	<u>26 666 751</u>

Amortering kommande bokslutsperiod -240 000

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

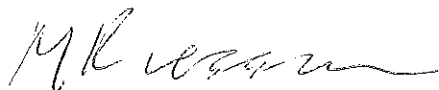
	2009	2008
Förutbetalda hyror och avgifter	583 588	578 871
Sophämtning	11 549	11 318
Räntor	74 250	116 000
Styrelsearvoden	73 600	80 000
Sociala avgifter	20 767	21 836
Revsion	21 000	18 000
El	18 035	12 028
Reparationer och underhåll	21 547	-
Fjärrvärme	86 210	-
Städning	102 862	-
Vatten	6 575	-
Fastighetsskötsel	4 213	-
Övrigt	926	-
	<b>1 025 122</b>	<b>838 053</b>

## Underskrifter

Stockholm 2010-03-14



Rolf Lindberg



Mattias Kressmark

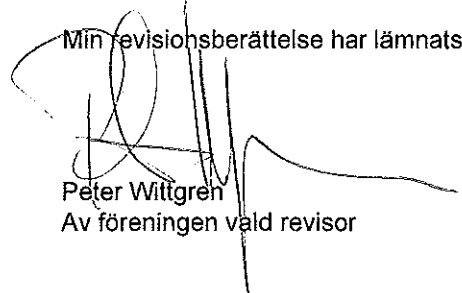


Henrik Lönn



Dolly Steneros

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-14



Peter Wittgren

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

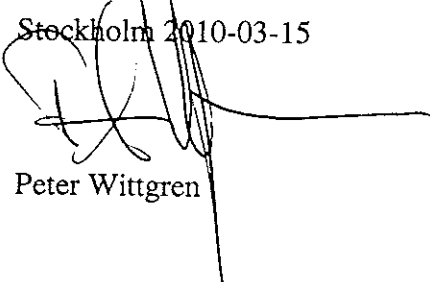
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för räkenskapsåret 2009-01-01 -- -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 2010-03-15



Peter Wittgren

