



Brf Morellträdet 16

# Årsredovisning

Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Rolf Lindberg	Ordförande
Mattias Kressmark	Sekreterare (avgick 101231)
Hania Rosenberg	Ledamot
Dalina Tinoco Steneros	Ledamot (avgick 110131)
Fredrik Nyqvist	Ledamot

Erik Holmgren Suppleant (avgick 110211)

Föreningens firma tecknas av styrelsen – två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden utöver löpande kontakter.

### Revisor

Revisor har varit Peter Wittgren med Peter Eklund som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Dolly Steneros och Lena Kuzmina.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2010-03-25. På stämman deltog 32 medlemmar varav 6 genom fullmakter.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 35-39.

Fastigheten uppfördes under 1975-76.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm AB.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 46 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningen upplåter 6 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
	lägenheter, bostadsrätt	3524 m <sup>2</sup>
	lägenheter, hyresrätt	546 m <sup>2</sup>
	lokaler, hyresrätt	1152 m <sup>2</sup>

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 5222 m<sup>2</sup>, varav 4070 utgör lägenhetsyta och 1152 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Nytt taxeringsvärde erhöles under året och uppgår till 108 mkr varav byggnadsvärdet är 56 mkr.

I föreningens fastighet finns ett garage med garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Avgifter och hyror

Avgifterna för medlemmar har under året 2010 varit oförändrad mot tidigare år.

#### Budget för år 2011



Under 2011 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4235	4234	4243	4354	4357
Rörelseresultat	682	1320	152	-541	780
Res. efter finansiella poster	343	669	-1192	-1787	-564
Balansomslutning	75597	76371	76705	77656	79466

## Väsentliga händelser under året

Föreningen har utöver löpande underhåll under verksamhetsåret genomfört följande åtgärder. Lokalen ut mot Bergsgatan har sagt upp och det var naturligtvis ett viktigt arbete att finna en ny hyresgäst. Styrelsen bildade mot den bakgrunden en särskild arbetsgrupp för detta. Efter många möten och förhandlingar med ett flertal intressenter, resulterade i ett avtal med Hälsans förskola som kommer att anpassa lokalen efter sina behov. I samband med förändringsarbetet kommer planeringen utmed väggen att tas bort. Vid detta arbete ska undersökas eventuell fuktskada mot garaget.

Under året har även förhandlingar med ComHem som resulterat i att styrelsen kunnat erbjuda våra boende i fastigheten programpaketet "8 favoriter" – utan kostnad.

Bytet av garagets belysning har genomförts efter tidigare planering.

Städning av garaget har också genomförts.

Upphandling av byte av takfläktar och nya termostater har genomförts – men har på grund av den stränga kylan ej fullt ut kunna genomföras under verksamhetsåret.

Gårdarna har löpande kompletterats med nya blommor.

Trivselreglerna har setts över och revision har genomarbetats

Detsamma gäller för tidigare garagepolicy där en ny utarbetats.

Dessutom har styrelsen arbetat fram en enhetlig linje för hantering av våtrumsskador.

Underhåll av gathusets tak har genomförts med hänsyn till läckage.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Målningsarbete i första hand av entréer och hissar i uppgångarna 35 – 39 och byte av fönster i den övre planen i uppgång 35.

Utreda kostnader för byte av samtliga fönster i fastigheten. Det gäller då att ta fram en optimal lösning för underhåll och energibesparing.

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11479
Årets resultat	<u>343</u>
	-11136

Styrelsen föreslår följande disposition och överföres i ny räkning:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>250</u>
Balanserat resultat	-11386

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 235 460	4 234 135
Övriga rörelseintäkter	2	60 163	40 786
		<u>4 295 623</u>	<u>4 274 921</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-2 297 498	-2 079 185
Underhåll	4	-676 895	-236 565
Avskrivningar		-638 852	-638 852
<b>Rörelseresultat</b>		<u>682 378</u>	<u>1 320 319</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 426	955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 925	-651 939
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>342 879</u>	<u>669 335</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>342 879</u>	<u>669 335</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>342 879</u>	<u>669 335</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 923 473	74 558 368
Maskiner och inventarier	7	-	3 957
		<u>73 923 473</u>	<u>74 562 325</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>73 923 473</u>	<u>74 562 325</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 079	18 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 465	63 937
		<u>86 544</u>	<u>82 224</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	1 587 213	1 725 971
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 673 757</u>	<u>1 808 195</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>75 597 230</u>	<u>76 370 520</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 649 555	50 649 555
Upplåtelseavgifter		12 541 384	12 541 384
Fond för yttre underhåll		1 513 836	1 263 711
		<u>64 704 775</u>	<u>64 454 650</u>
<b>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 479 070	-11 898 280
Årets resultat		342 879	669 335
		<u>-11 136 191</u>	<u>-11 228 945</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>53 568 584</u>	<u>53 225 705</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 260 000	22 000 000
		<u>21 260 000</u>	<u>22 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		94 299	90 679
Skatteskulder		49 873	14
Övriga skulder		70 454	49 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	554 020	1 004 355
		<u>768 646</u>	<u>1 144 815</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>75 597 230</u>	<u>76 370 520</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
Summa	<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

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 befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Arsavgifter	910 884	902 803
Hyror	3 324 576	3 331 332
<b>Summa</b>	<b>4 235 460</b>	<b>4 234 135</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	9 540	1 070
Pantsättningsavgift	4 248	5 136
Utdelning från Brandkontoret	46 375	29 680
Övrigt	-	4 900
<b>Summa</b>	<b>60 163</b>	<b>40 786</b>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	210 261	212 922
Reparationer	347 789	234 652
El	200 142	187 741
Uppvärmning	690 307	635 835
Vatten	69 946	82 788
Sophämtning	127 446	133 688
Försäkringspremier	73 826	66 143
Fastighetsavgift	66 404	66 144
Fastighetsskatt	230 000	193 750
Kabel TV	13 292	12 888
Styrelsearvoden	80 000	73 600
Sociala avgifter	14 712	19 825
Revisionsarvoden	16 000	18 000
Förvaltningsarvode	84 500	84 624
Förvaltningsarvode utöver avtal	2 583	1 781
Juridiska arvoden	29 925	14 477
Övriga driftskostnader	40 365	40 327
<b>Summa</b>	<b>2 297 498</b>	<b>2 079 185</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 4 Underhåll

Bostäder	37 229	21 082
Tvättstuga	-	13 979
Installationer	143 328	-
Ventilation	437 500	-
Tak	37 088	-
Hissar	21 750	183 941
Övrigt	-	17 563
	<b>676 895</b>	<b>236 565</b>



## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Bank	1 882	510
Hyresfordringar	544	23
Räntebidrag	-	373
Ränteintäkter skattefria	-	49
<b>Summa</b>	<b>2 426</b>	<b>955</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	-7 513 307	-6 878 412
-Årets avskrivning enligt plan	-634 895	-634 895
	<u>-8 148 202</u>	<u>-7 513 307</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 923 473</b>	<b>74 558 368</b>
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 000 000	45 400 000
Mark	52 000 000	37 975 000
	<u>108 000 000</u>	<u>83 375 000</u>
Bostäder	85 000 000	64 000 000
Lokaler	23 000 000	19 375 000
	<u>108 000 000</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	-33 827	-29 870
-Årets avskrivning enligt plan	-3 957	-3 957
	<u>-37 784</u>	<u>-33 827</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>3 957</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	44 513	44 318
Funktionskontroll enligt avtal	14 554	14 269
Kabel-tv	3 224	3 175
Avatal om total förhandlingservice	2 174	2 175
	<u>64 465</u>	<u>63 937</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2010	2009
Bank	1 011 359	271 675
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	575 854	1 454 296
	<b>1 587 213</b>	<b>1 725 971</b>

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

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 649 555	12 541 384	1 263 711	-11 898 280	669 335	53 225 705
Inbetalt under året	-	-				
Disposition enligt stämmobeslut			250 125	419 210	-669 335	
Årets resultat					342 879	342 879
Belopp vid årets utgång	<u>50 649 555</u>	<u>12 541 384</u>	<u>1 513 836</u>	<u>-11 479 070</u>	<u>342 879</u>	
	S:a bundet eget kapital			S:a ansamlad förlust		
	64 704 775			-11 136 191		53 568 584

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
Stadshypotek		2,30	51,32	10 880 000		11 000 000
Stadshypotek		2,30	48,96	10 380 000		11 000 000
					-740 000	
			<b>100,28</b>	<b>21 260 000</b>	<b>-740 000</b>	<b>22 000 000</b>

Amortering kommande bokslutsperiod

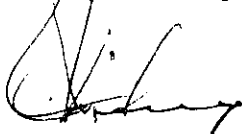
-240 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

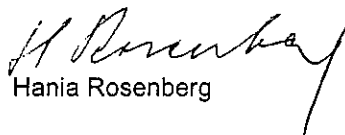
	2010	2009
Förutbetalda hyror och avgifter	245 071	583 588
Sophämtning	15 090	11 549
Räntor	96 438	74 250
Styrelsearvoden	-	73 600
Revision	19 000	21 000
El	22 665	18 035
Reparationer och underhåll	22 712	21 547
Fjärrvärme	99 382	86 210
Städning	6 560	102 862
Vatten	6 470	6 575
Fastighetsskötsel	20 632	4 213
Övrigt	-	926
	<b>554 020</b>	<b>1 004 355</b>

### Underskrifter

Stockholm 2011-05-13



Rolf Lindberg

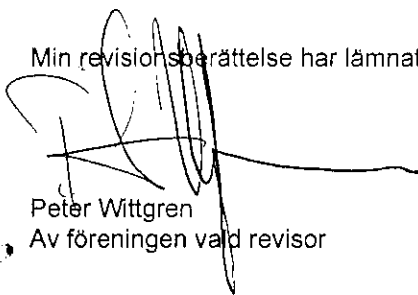


Hania Rosenberg



Fredrik Nyqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-13



Peter Wittgren

Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

*Denna revisionsberättelse ersätter min revisionsberättelse av 2011-05-13.*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 för räkenskapsåret 2010-01-01 -- -- 2010-12-31. 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.

*Jag har noterat att styrelsen underlåtit att protokollföra ett per capsulam beslut i början av januari 2011. Beslutet gällde en försäljning av en lägenhet (nyupplåtelse av en bostadsrätt). Denna underlåtenhet står i strid med Bostadsrättslagens krav att alla styrelsebeslut skall protokollföras.*

Stockholm 2011-05-23



Peter Wittgren