

Brf Morellträdet 16  
Org.nr. 769605-0991

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 Org.nr. 769605-0991  
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

Staffan Junel	Ordförande
Sofie Ordell	Sekreterare
Peter Wittgren	Ledamot
Åke Lagerdahl	Ledamot
José Tinoco	Ledamot
Dolly Steneros	Suppleant
Magnus Karlberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas styrelsen – två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden utöver löpande kontakter.

### **Revisor**

Revisor har varit Patrik Ljung med Christian Petré som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Dalina T. Steneros och Peter Eklund.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-05-25. På stämman deltog 32 medlemmar varav 6 genom fullmakter. Föreningsstämman fortsatte 2011-06-12.

### **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 3 överlåtits under året. Föreningen har under året sålt en hyresrätt och upplåter nu 6 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
46	lägenheter, bostadsrätt	3610 m <sup>2</sup>
6	lägenheter, hyresrätt	460 m <sup>2</sup>
2	lokaler, hyresrätt	1152 m <sup>2</sup>

 S.O. 

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

Taxeringsvärdet 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 skotts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Avgifter och hyror

Avgifterna för medlemmar har under året 2011 varit oförändrade mot tidigare år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter var ca 260 kr per m<sup>2</sup>.

För hyresgäster har dock en höjning 2011-01-01 skett med 3,06 procent.

#### Budget för år 2012

Under 2012 räknar vi med att hyresintäkterna närmar sig tidigare års nivå och att avgifterna därmed kan hållas på oförändrad nivå.

#### Resultat och ställning (Tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2856	4235	4234	4243	4354
Rörelseresultat	-1171	682	1320	152	-541
Res. efter finansiella poster	-1780	343	669	-1192	-1787
Balansomslutning	77977	75597	76371	76705	77656

#### Väsentliga händelser under året

Den till Hälsans Förskola uthyrda lokalen har under året stått tom då beviljat bygglov överklagats två gånger. Bygglovets laga kraft i början på januari 2012. Under året har inga hyresintäkter erhållits för denna lokal, vilket resulterat i ett stort negativt resultat.

Under året har en hyresrätt avyttrats, vilket kraftigt förstärkt föreningens likviditet.

Föreningen har utöver löpande underhåll under verksamhetsåret genomfört följande åtgärder.

Förändring av en del av takkonstruktionen för att minska risken för takläckage.

Bytt ut avloppsstammar i garaget.

Utökat avtalet med Comhem.

Avslutat den tidigare påbörjade förbättringen av ventilation och uppvärmningssystem.

Utrett kostnaderna för byte av samtliga fönster i fastigheten för att ta fram en optimal lösning för underhåll och energibesparing.

#### Förväntad framtida utveckling

Under hösten 2011 har underhållsplanen uppdaterats och fastställts. För 2012 planeras modernisering av hissarna och förstärkning av såväl brand- som låssäkerheten. Planen är att kunna genomföra stora delar av ett fönsterprojekt under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number "50" and a stylized signature.

### **Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 386
Årets resultat	<u>-1 780</u>
Resultat att disponera	-13 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>250</u>
Balanserat resultat	-13416

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

70  
50  
A  
A

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	2 856 001	4 235 460
Övriga rörelseintäkter	2	37 174	60 163
		<u>2 893 175</u>	<u>4 295 623</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 779 515	-2 297 498
Underhåll	4	-650 188	-676 895
Avskrivningar		-634 895	-638 852
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 171 423</u>	<u>682 378</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	57 291	2 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 719	-341 925
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 779 851</u>	<u>342 879</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 779 851</u>	<u>342 879</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 779 851</u>	<u>342 879</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'C', 'A', 'S', and 'SO'.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	73 288 578	73 923 473
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>73 288 578</u>	<u>73 923 473</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>73 288 578</u>	<u>73 923 473</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 320	-
Övriga fordringar		27 638	22 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 775	64 465
		<u>115 733</u>	<u>86 544</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	4 845 209	1 587 213
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 960 942</u>	<u>1 673 757</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>78 249 520</u>	<u>75 597 230</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '50'.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 830 679	50 649 555
Upplåtelseavgifter		15 960 260	12 541 384
Fond för yttre underhåll		1 763 961	1 513 836
		<u>69 554 900</u>	<u>64 704 775</u>
<b>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 386 316	-11 479 070
Årets resultat		-1 779 851	342 879
		<u>-13 166 167</u>	<u>-11 136 191</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 388 733</u>	<u>53 568 584</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 020 000	21 260 000
		<u>21 020 000</u>	<u>21 260 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		113 321	94 299
Skatteskulder		75 197	49 873
Övriga skulder		45 057	70 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	607 212	554 020
		<u>840 787</u>	<u>768 646</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 249 520</u>	<u>75 597 230</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
---------------------	------	------

*[Handwritten signature and initials]*  
50

## 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

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 50.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	923 764	910 884
Hyror	1 932 237	3 324 576
<b>Summa</b>	<b>2 856 001</b>	<b>4 235 460</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Overlåtelseavgift	2 140	9 540
Pantsättningsavgift	2 996	4 248
Utdelning från Brandkontoret	31 535	46 375
Övrigt	503	-
<b>Summa</b>	<b>37 174</b>	<b>60 163</b>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	200 943	210 261
Reparationer	554 316	347 789
El	252 887	200 142
Uppvärmning	619 767	690 307
Vatten	75 130	69 946
Sophämtning	88 429	127 446
Försäkringspremier	75 242	73 826
Fastighetsavgift	67 704	66 404
Fastighetsskatt	230 000	230 000
Kabel TV	69 250	13 292
Styrelsearvoden	86 400	80 000
Sociala avgifter	27 086	14 712
Revisionsarvoden	17 125	16 000
Förvaltningsarvode	86 252	84 500
Förvaltningsarvode utöver avtal	2 177	2 583
Juridiska arvoden	18 050	29 925
Mäklararvoden	206 025	-
Underhållsplan	7 888	-
Övriga driftskostnader	94 844	40 365
<b>Summa</b>	<b>2 779 515</b>	<b>2 297 498</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 4 Underhåll

Bostäder	-	37 229
Installationer	-	143 328
VA/sanitet	6 531	-
Ventilation	518 750	437 500
Stambyte	49 907	-
Tak	75 000	37 088
Hissar	-	21 750
	<b>650 188</b>	<b>676 895</b>

  
50



### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Bank	57 084	1 882
Hysesfordringar	199	544
Ränteintäkter skattefria	8	-
<b>Summa</b>	<b>57 291</b>	<b>2 426</b>

### Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade 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>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 148 202	-7 513 307
-Årets avskrivning enligt plan	-634 895	-634 895
	<u>-8 783 097</u>	<u>-8 148 202</u>

**Redovisat värde vid årets slut** **73 288 578** **73 923 473**

#### Taxeringsvärde

Byggnader	56 000 000	56 000 000
Mark	52 000 000	52 000 000
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	23 000 000	23 000 000
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 784	37 784
	<u>37 784</u>	<u>37 784</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 784	-33 827
-Årets avskrivning enligt plan	-	-3 957
	<u>-37 784</u>	<u>-37 784</u>

**Redovisat värde vid årets slut** **-** **-**

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	46 014	44 513
Funktionskontroll enligt avtal	14 554	14 554
Kabel-tv	22 033	3 224
Avtal om total förhandlingsservice	2 174	2 174
	<u>84 775</u>	<u>64 465</u>

86  
50



## Not 9 Kassa och bank

	2011	2010
Bank	4 249 846	1 011 359
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	595 363	575 854
	<u>4 845 209</u>	<u>1 587 213</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- låtelser avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	50 649 555	12 541 384	1 513 836	-11 479 070	342 879	53 568 584
Inbetalt under året	1 181 124	3 418 876				4 600 000
Disposition enligt stämmobeslut			250 125	92 754	-342 879	
Årets resultat				-1 779 851		-1 779 851
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>51 830 679</u>	<u>15 960 260</u>	<u>1 763 961</u>	<u>-11 386 316</u>	<u>-1 779 851</u>	
		<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>69 554 900</b>	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 166 166</b>	<b>56 388 734</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Stadshypotek	2014-10-30	3,23%	51,19	10 760 000		10 880 000
Stadshypotek	2012-10-30	3,05%	48,81	10 260 000		10 380 000
					-240 000	
			<u>100,00</u>	<u>21 020 000</u>	<u>-240 000</u>	<u>21 260 000</u>

Amortering kommande bokslutsperiod

-240 000

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	272 986	245 071
Sophämtning	12 295	15 090
Räntor	130 261	96 438
Styrelsearvoden	40 000	-
Revision	3 000	19 000
El	18 612	22 665
Reparationer och underhåll	50 358	22 712
Fjärrvärme	73 409	99 382
Städning	5 375	6 560
Vatten	-	6 470
Fastighetsskötsel	-	20 632
Övrigt	916	-
	<u>607 212</u>	<u>554 020</u>

## Underskrifter

Stockholm 2012-03-04



Staffan Junel



Åke Lagerdahl



Peter Wittgren



Sofie Ordell



José Tinoco

Min revisionsberättelse har lämnats 201204 .18



Patrik Ljung  
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 2011-01-01 --

-- 2011-12-31. Granskningen har även omfattat perioden 2012-01-01 fram till ordinarie

årsstämma. 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.

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 2012-04-17



Patrik Ljung