

Årsredovisning för

Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Morellträdet 16
Org.nr. 769605-0991

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 Org. nr. 769605-0991
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Staffan Junel	Ordförande
Per Almström	Sekreterare
Peter Wittgren	Ledamot
Sten Ryding	Ledamot
Dolly Steneros	Ledamot

Sofina Berg	Suppleant
Magnus Karlberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen – två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden utöver löpande kontakter.

Revisor

Revisor har varit John Bergström och Bo Lernbo, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marina Ljung och Hania Rosenberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-05-06. På stämman deltog 21 medlemmar varav 2 genom fullmakter.

Stämman beslutade efter en motion att ändra reglerna för tilldelning av garageplatser i föreningen. De nya reglerna är utformade så att de lägenheter som disponerar en garageplats vid en försäljning av lägenheten får möjlighet att låta denna garageplats följa lägenheten.

Under mars hölls en extra föreningsstämma på begäran av revisorn för att ta ställning till placeringen av entrén till Hälsans Förskola. I stämman deltog 30 medlemmar varav 7 genom fullmakt. Stämman avlog motionen och beslutade att entrén skulle förläggas till gården och inte mot Bergsgatan.

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 2 överlåtits under året. Föreningen upplåter 6 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

DS PA
[Handwritten signatures]

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 5222 m², varav 4070 utgör lägenhetsyta och 1152 m² 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 året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna för medlemmar har under året 2012 varit oförändrade mot tidigare år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter var ca 260 kr per m².

För hyresgäster har dock en höjning 2012-04-01 skett med 3,45 procent.

Budget för år 2013

Under 2013 räknar vi med att hyresintäkterna närmar sig tidigare års nivå och att avgifterna därmed kan hållas på oförändrad nivå.

Resultat och ställning (Tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	4305	2856	4235	4234	4243
Rörelseresultat	325	-1171	682	1320	152
Res. efter finansiella poster	-236	-1780	343	669	-1192
Balansomslutning	77712	77977	75597	76371	76705

Väsentliga händelser under året

Den till Hälsans Förskola uthyrda lokalen har under året varit uthyrd i tre kvartal. Förskolan flyttade in under maj 2012. Enligt avtal har föreningen renoverat och förnyat el och ventilationsanläggningar i lokalen för 1 miljon kronor. Av dessa har 250 tusen kronor tagits som kostnad medan resterande är en investering som skrivs av på 15 år.

Föreningen har utöver löpande underhåll och ovan nämnda investering under verksamhetsåret genomfört följande åtgärder:

- Bytt inpasseringssystem till ett med kodbrickor.
- Genomfört stamspolning i fastigheten.
- Förbättrat brandsäkerheten.
- Den ena av gårdarna har rengjorts.
- Under året har fastigheten löpande kontrollerats av styrelsen och brister som funnits har noterats och finns i en åtgärdsplan.

7A
DS
Sh
Sh

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen från 2011 används som styrning för kommande projekt i fastigheten. Under december 2012 på börjades upphandling av renovering av hissarna samt troligt utbyte av en. Fönstergruppen arbetar vidare för att komma fram till en bra lösning för fastighetens fönster. Ett byte kan komma att starta under 2013.

Det pågår diskussioner med Hälsans Förskola om hur en barnvagnsparkering skall kunna ordnas och då ihop med en förbättring av en av gårdarna.

Aktiviteter

I februari hölls ett välbesökt informationsmöte.

Informationsblad har regelbundet skickats till medlemmarna.

Under augusti träffades medlemmarna för grillning på den stora gården.

Året avslutades med ett informationsmöte med kaffe, glögg och pepparkakor.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-13 416
Årets resultat	<u>- 236</u>
Resultat att disponera	-13 652

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	-13902

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

DS
SA
PA
RA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 305 570	2 856 001
Övriga rörelseintäkter	2	52 190	37 174
		<u>4 357 760</u>	<u>2 893 175</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 430 332	-2 779 515
Underhåll	4	-917 873	-650 188
Avskrivningar		-684 895	-634 895
Rörelseresultat		<u>324 660</u>	<u>-1 171 423</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	87 465	57 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-647 881	-665 719
Resultat efter finansiella poster		<u>-235 756</u>	<u>-1 779 851</u>
Resultat före skatt		<u>-235 756</u>	<u>-1 779 851</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-235 755</u>	<u>-1 779 851</u>

DS   

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not.</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 353 683	73 288 578
Maskiner och inventarier	7	307 844	-
		<u>73 661 527</u>	<u>73 288 578</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 661 527</u>	<u>73 288 578</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 320
Övriga fordringar		24 927	27 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 487	84 775
		<u>117 414</u>	<u>115 733</u>
Kassa och bank	9	3 933 311	4 845 209
Summa omsättningstillgångar		<u>4 050 725</u>	<u>4 960 942</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 712 252</u>	<u>78 249 520</u>

DS RA
[Handwritten signatures]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 830 679	51 830 679
Upplåtelseavgifter		15 960 260	15 960 260
Fond för yttre underhåll		2 013 961	1 763 961
		<u>69 804 900</u>	<u>69 554 900</u>
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 416 166	-11 386 316
Årets resultat		-235 755	-1 779 851
		<u>-13 651 921</u>	<u>-13 166 167</u>
Summa eget kapital		<u>56 152 979</u>	<u>56 388 733</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 780 000	21 020 000
		<u>20 780 000</u>	<u>21 020 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		177 367	113 321
Skatteskulder		27 032	75 197
Övriga skulder		19 926	45 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	554 948	607 212
		<u>779 273</u>	<u>840 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 712 252</u>	<u>78 249 520</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
---------------------	------	------

DS SM EA

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 undercentral	2,00
-Ombyggnad lokal	6,67
-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.

DS
FA
H

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	932 964	923 764
Hyror	3 372 606	1 932 237
Summa	4 305 570	2 856 001

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	3 270	2 140
Pantsättningsavgift	2 200	2 996
Utdelning från Brandkontoret	44 520	31 535
Övrigt	2 200	503
Summa	52 190	37 174

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	274 219	200 943
Reparationer	414 009	554 316
El	169 098	252 887
Uppvärmning	655 330	619 767
Vatten	82 859	75 130
Sophämtning	79 371	88 429
Försäkringspremier	78 266	75 242
Fastighetsavgift	70 980	67 704
Fastighetsskatt	230 000	230 000
Kabel TV	88 132	69 250
Styrelsearvoden	80 000	86 400
Sociala avgifter	24 380	27 086
Revisionsarvoden	18 000	17 125
Förvaltningsarvode	92 314	86 252
Förvaltningsarvode utöver avtal	2 250	2 177
Panter & överlåtelser	5 898	-
Juridiska arvoden	14 781	18 050
Mäklararvoden	-	206 025
Övriga driftskostnader	50 445	102 732
Summa	2 430 332	2 779 515

Föreningen har ingen fast anställd personal

Not 4 Underhåll

Bostäder	18 941	-
Lokaler	402 826	-
VA/sanitet	70 325	6 531
Värme	59 213	-
Ventilation	109 568	518 750
Stambyte	-	49 907
Tak	257 000	75 000
	917 873	650 188

DS
RA
[Handwritten signatures]

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Bank	87 388	57 084
Hysesfordringar	77	199
Ränteintäkter skattefria	-	8
Summa	87 465	57 291

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
-Nyanskaffning lokalombyggnad	750 000	-
-Mark	29 411 833	29 411 833
	<u>82 821 675</u>	<u>82 071 675</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 783 097	-8 148 202
-Årets avskrivning enligt plan	-684 895	-634 895
	<u>-9 467 992</u>	<u>-8 783 097</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 353 683	73 288 578
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

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 784	37 784
-Nyanskaffningar	307 844	-
	<u>345 628</u>	<u>37 784</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 784	-37 784
	<u>-37 784</u>	<u>-37 784</u>
Redovisat värde vid årets slut	307 844	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	48 286	46 014
Funktionskontroll enligt avtal	15 039	14 554
Kabel-tv	22 479	22 033
Avtal om total förhandlingservice	2 175	2 174
Vatten	4 508	
	<u>92 487</u>	<u>84 775</u>

DS


Not 9 Kassa och bank

	2012	2011
Bank	3 179 876	4 249 846
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	753 435	595 363
	3 933 311	4 845 209

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- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 830 679	15 960 260	1 763 961	-11 386 316	-1 779 851	56 388 734
Inbetalt under året	-	-				
Disposition enligt stämmobeslut			250 000	-2 029 850	1 779 851	
Årets resultat					-235 755	-235 755
Belopp vid årets utgång	51 830 679	15 960 260	2 013 961	-13 416 166	-235 755	
			S:a bundet eget kapital 69 804 900		S:a fritt eget kapital -13 651 921	56 152 979

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	2014-10-30	3,23%	51,20	10 640 000		10 760 000
Stadshypotek	2012-10-30	3,05%	48,80	10 140 000		10 260 000
					-240 000	
			100,00	20 780 000	-240 000	21 020 000

Amortering kommande bokslutsperiod

-272 100

DS
PA
[Signatures]

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	251 550	272 986
Sophämtning	9 675	12 295
Räntor	112 734	130 261
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Revision	3 000	3 000
El	12 690	18 612
Reparationer och underhåll	10 127	50 358
Panter- och överlåtelseavgifter	3 300	-
Fjärrvärme	85 528	73 409
Städning	-	5 375
Fastighetskötsel	25 551	-
Övrigt	793	916
	554 948	607 212

Underskrifter

Stockholm 2013-02-05



Staffan Junel



Dolly Steneros



Peter Wittgren



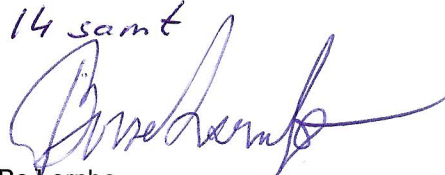
Sten Ryding



Per Almström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-14 samt
2013-03-16

John Bergström
Av föreningen vald revisor



Bo Lernbo
Av föreningen vald revisor