

Årsredovisning för
Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

DS JB 

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 Org. nr. 769605-0991
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Staffan Junel	Ordförande
Sofina Berg	Sekreterare
Peter Wittgren	Ledamot
Sten Ryding	Ledamot
Dolly Steneros	Ledamot

Erik Holmgren	Suppleant
Magnus Karlberg	Suppleant
Arben Rexhepi	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen – två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden utöver löpande kontakter.

Revisor

Revisor har varit Bo Lernbo, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lena Kouzmina och Hania Rosenberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-04-09. På stämman deltog 21 medlemmar varav 4 genom fullmakter.

Stämman beslutade efter en motion att utvärdera möjligheterna till att ändra pelarna i garaget och därmed skapa fler parkeringsplatser.

Under mars hölls en extra föreningsstämma avseende utbyte av samtliga tre hissar. I stämman deltog 21 medlemmar varav 5 genom fullmakt. Stämman godkände motionen och beslutade att investera i tre nya hissar.

Under juni hölls en extra föreningsstämma avseende byggnation av cykelparkering under tak samt barnvagnsparkering för förskolan. I stämman deltog 14 medlemmar varav 2 genom fullmakt. Stämman godkände motionen, men i den senare byggnadslovshandlingen avslog kommunen förslaget.

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 Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

DS

DB



Lägenheter och lokaler

Av föreningens 46 medlemslägenheter har 4 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>
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 112 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 2013 varit oförändrade mot tidigare år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter var ca 260 kr per m².

För hyresgäster har dock en höjning 2013-01-01 skett med 2,7 procent.

Budget för år 2014

Under 2014 räknar vi med ett underskott i nivå med de senaste två årens underskott.

Resultat och ställning (Tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4793	4305	2856	4235	4234
Rörelseresultat	402	325	-1171	682	1320
Res. efter finansiella poster	-146	-236	-1780	343	669
Balansomslutning	78075	77712	77977	755971	76371

DS DB

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen investerat i nya hissar med ett bruttobelopp om 2 956 450 kr. Av dessa har 956 450 kr kostnadsförts under året medan resterande 2 000 000 kr skrivs av under 25 år.

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

- Omläggning av avrinning från tak till utanpåliggande stuprör.
- Under året har fastigheten löpande kontrollerats av styrelsen och brister som funnits har noterats och finns i en åtgärdsplan.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen från 2011 används som styrning för kommande projekt i fastigheten. Under december 2013 påbörjades upphandling av nya fönster samt förbereddes installation av nytt bredbandsnät.

Aktiviteter

Informationsblad har regelbundet skickats till medlemmarna och nu även per e-mail.

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	-13 901 921
Årets resultat	<u>-146 481</u>
Resultat att disponera	-14 048 402

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-956 450
Överföring till Fond för yttre underhåll	336 000
Balanserat resultat	<u>-13 427 952</u>
	-14 048 402

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

DS^B [Signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 793 513	4 305 570
Övriga rörelseintäkter	2	54 116	52 190
		<u>4 847 629</u>	<u>4 357 760</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 440 811	-2 430 332
Underhåll	4	-1 281 102	-917 873
Avskrivningar		-723 376	-684 895
Rörelseresultat		<u>402 340</u>	<u>324 660</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	56 595	87 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 415	-647 881
Resultat efter finansiella poster		<u>-146 480</u>	<u>-235 756</u>
Resultat före skatt		<u>-146 480</u>	<u>-235 756</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>-146 481</u>	<u>-235 755</u>

DS
OB
SR
SR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	74 668 788	73 353 683
Maskiner och inventarier	7	269 363	307 844
		<u>74 938 151</u>	<u>73 661 527</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 938 151</u>	<u>73 661 527</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		157	24 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	85 089	92 487
		<u>85 246</u>	<u>117 414</u>
Kassa och bank	9	3 051 443	3 933 311
Summa omsättningstillgångar		<u>3 136 689</u>	<u>4 050 725</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 074 840</u>	<u>77 712 252</u>

DB
DS  

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		2 263 961	2 013 961
		<u>70 054 900</u>	<u>69 804 900</u>
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 901 921	-13 416 166
Årets resultat		-146 481	-235 755
		<u>-14 048 402</u>	<u>-13 651 921</u>
Summa eget kapital		<u>56 006 498</u>	<u>56 152 979</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 507 900	20 780 000
		<u>20 507 900</u>	<u>20 780 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		987 522	177 367
Skatteskulder		12 741	27 032
Övriga skulder		-	4 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 179	570 155
		<u>1 560 442</u>	<u>779 273</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 074 840</u>	<u>77 712 252</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
---------------------	------	------

AB
DS

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
-Hiss (avskrivning påbörjas 2014)	4,00

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 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 22 procent.

DS 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	932 964	932 964
Hyror	3 860 549	3 372 606
Summa	4 793 513	4 305 570

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgift	4 452	3 270
Pantsättningsavgift	3 560	2 200
Utdelning från Brandkontoret	46 004	44 520
Övrigt	100	2 200
Summa	54 116	52 190

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	192 258	274 219
Reparationer	463 859	414 009
El	145 313	169 098
Uppvärmning	657 696	655 330
Vatten	85 061	82 859
Sophämtning	83 614	79 371
Försäkringspremier	67 185	78 266
Fastighetsavgift	62 920	70 980
Fastighetsskatt	250 000	230 000
Kabel TV	88 191	88 132
IT/Bredband	10 995	4 311
Styrelsearvoden	100 000	80 000
Sociala avgifter	26 316	24 380
Revisionsarvoden	3 000	18 000
Förvaltningsarvode	97 252	92 314
Förvaltningsarvode utöver avtal	2 700	2 250
Panter & överlåtelse	8 012	5 898
Juridiska arvoden	20 788	14 781
Övriga driftskostnader	75 651	46 134
Summa	2 440 811	2 430 332

Föreningen har ingen fast anställd personal

Not 4 Underhåll

Bostäder	-	18 941
Lokaler	-	402 826
Tvättstuga	37 588	-
VA/sanitet	-	70 325
Värme	-	59 213
Ventilation	-	109 568
TV/Tele/Porttelefon	40 625	-
Tak	246 439	257 000
Hissar	956 450	-
	1 281 102	917 873

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Bank	53 677	87 388
Hysesfordringar	2 766	77
Ränteintäkter skattefria	152	-
Summa	56 595	87 465

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 287 703	52 287 703
-Ombyggnad	1 122 139	372 139
-Nyanskaffning	2 000 000	750 000
-Mark	29 411 833	29 411 833
	<u>84 821 675</u>	<u>82 821 675</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 467 992	-8 783 097
-Årets avskrivning enligt plan	-684 895	-684 895
	<u>-10 152 887</u>	<u>-9 467 992</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 668 788	73 353 683
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 600 000	56 000 000
Mark	55 400 000	52 000 000
	<u>112 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Bostäder	87 000 000	85 000 000
Lokaler	25 000 000	23 000 000
	<u>112 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 628	37 784
-Nyanskaffningar	-	307 844
	<u>345 628</u>	<u>345 628</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 784	-37 784
-Årets avskrivning enligt plan	-38 481	-
	<u>-76 265</u>	<u>-37 784</u>
Redovisat värde vid årets slut	269 363	307 844

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	37 797	48 286
Funktionskontroll enligt avtal	15 655	15 039
Kabel-tv	22 047	22 479
Avatal om total förhandlingservice	2 500	2 175
Vatten	7 090	4 508
	<u>85 089</u>	<u>92 487</u>

DS
DS

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Bank	1 947 894	3 179 876
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 103 549	753 435
	<u>3 051 443</u>	<u>3 933 311</u>

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	2 013 961	-13 416 166	-235 755	56 152 979
Inbetalt under året	-	-				
Disposition enligt stämmobeslut			250 000	-485 755	235 755	
Årets resultat					-146 481	-146 481
Belopp vid årets utgång	<u>51 830 679</u>	<u>15 960 260</u>	<u>2 263 961</u>	<u>-13 901 921</u>	<u>-146 481</u>	
			S:a bundet eget kapital 70 054 900	S:a ansamlad förlust -14 048 402		56 006 498

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2014-10-30	3,23%	51,30	10 520 000		10 640 000
Stadshypotek	2014-10-30	2,45%	48,70	9 987 900		10 140 000
					-272 100	
			<u>100,00</u>	<u>20 507 900</u>	<u>-272 100</u>	<u>20 780 000</u>

Amortering kommande bokslutsperiod

-120 000

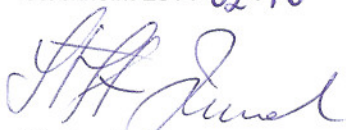
DS 

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	228 879	251 550
Sophämtning	7 313	9 675
Räntor	107 799	112 734
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Sociala avgifter	16 653	15 207
Revision	3 000	3 000
El	12 776	12 690
Reparationer och underhåll	70 000	10 127
Panter- och överlåtelseavgifter	-	3 300
Fjärrvärme	62 962	85 528
Fastighetsskötsel	-	25 551
Övrigt	797	793
	560 179	570 155

Underskrifter

Stockholm 2014-02-16



Staffan Junel



Dolly Steneros



Peter Wittgren



Sten Ryding



Sofina Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-18



Bo Lembo

Av föreningen vald revisor