

Årsredovisning för

**Brf Morellträdet 16**

769605-0991

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 Org. nr. 769605-0991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Staffan Junel	Ordförande
Rein Randmann	Sekreterare
Peter Wittgren	Ledamot
Sten Ryding	Ledamot, avflyttad i november
Dalina Tinoco Steneros	Ledamot, avflyttad i december
Daniel Eriksson	Suppleant, gått in som ordinarie 1 november 2014
Dolly Steneros	Suppleant, gått in som ordinarie 1 januari 2015

Föreningens firma tecknas av styrelsen – två i förening.

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

### Revisor

Revisor har varit Patrik Ljung, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lena Kouzmina och Hania Rosenberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-09 samt fortsatte 2014-04-27. På första delen av stämman deltog 27 medlemmar varav 8 genom fullmakter och på andra delen 24 medlemmar varav 6 genom fullmakter.

Stämman beslutade om tillägg till stadgarna, vilket möjliggör separat debitering av mediaavgifter.

Under mars hölls en extra föreningsstämma avseende investering i nya fönster samt stadgeändring avseende mediaavgifter. I stämman deltog 36 medlemmar varav 7 genom fullmakt. Stämman godkände motionerna och beslutade att investera i nya fönster samt att ändra stadgarna.

### 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.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 46 medlemslägenheter har 4 överlåtits under året. Föreningen upplåter 6 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

DS  
R  
A

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<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>

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 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 2014 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 2014-04-01 skett med 1,75 procent.

#### Budget för år 2015

2015 kommer att belastas med kostnaderna för det pågående fönsterprojektet. Det negativa resultatet beräknas överstiga 1 Mkr.

#### Resultat och ställning (Tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>	4836	4793	4305	2856	4235	4234
<b>Rörelseresultat</b>	1586	402	325	-1171	682	1320
<b>Res. efter finansiella poster</b>	1082	-146	-236	-1780	343	669
<b>Balansomslutning</b>	77956	78075	77712	77977	755971	76371

DS  
R  
A

## Väsentliga händelser under året

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

- Ett nytt bredbandsnät installerades under januari 2014. Medlemmarna kan idag utnyttja dels ComHem samt Ownit.
- En kartläggning av lägenheternas status avseende vatten och värme har skett för att ligga till grund för fortsatt underhåll.
- Ett prognosstyrningssystem för värme från e-Gain har installerats samt tryckkärl har bytts mot pumpsystem.
- Garagedriften har fått nya slitbanor och garageporten har underhållits.
- Under november slutfördes upphandling av nya fönster.
- 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 januari 2015 påbörjades byte av fastighetens samtliga fönster. Projektet pågår i 3 månader. Under 2015 planeras en genomgång av inställningarna i värmesystemet samt kontroll av inställningarna i ventilationssystemet. Nästa större projekt som kommer att planeras är reovering av balkongerna.

## Aktiviteter

Informationsblad har regelbundet skickats till medlemmarna 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	-13 427 952
Årets resultat	<u>1 082 098</u>
Resultat att disponera	-12 345 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	336 000
Balanseras i ny räkning	<u>-12 681 854</u>
	-12 345 854

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

DS DE R

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 893 769	4 847 529
Övriga rörelseintäkter		13 924	100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 907 693</u>	<u>4 847 629</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 005 557	-2 311 495
Underhållskostnader	3	-411 755	-1 281 102
Personalkostnader	4	-101 119	-129 316
Avskrivningar		-803 376	-723 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 321 807</u>	<u>-4 445 289</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 585 886</u>	<u>402 340</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 249	56 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 037	-605 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-503 788</u>	<u>-548 820</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 082 098</u>	<u>-146 480</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 082 098</u>	<u>-146 480</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>1 082 098</u>	<u>-146 481</u>

DS R DE H

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	73 903 893	74 668 788
Maskiner, inventarier och installationer	6	230 882	269 363
Summa materiella anläggningstillgångar		74 134 775	74 938 151
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		74 134 775	74 938 151
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		230	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 439	85 090
Summa kortfristiga fordringar		94 669	85 246
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	3 726 653	3 051 443
Summa kassa och bank		3 726 653	3 051 443
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 821 322	3 136 689
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		77 956 097	78 074 840

DS  
R  
DE  
47

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 830 679	51 830 679
Upplåtelseavgifter		15 960 260	15 960 260
Fond för yttre underhåll		1 643 511	2 263 961
Summa bundet eget kapital		69 434 450	70 054 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 427 952	-13 901 921
Årets resultat		1 082 098	-146 481
Summa fritt eget kapital		-12 345 854	-14 048 402
<b>Summa eget kapital</b>		57 088 596	56 006 498
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 800 000	20 507 900
Summa långfristiga skulder		19 800 000	20 507 900
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		159 442	987 522
Skatteskulder		13 105	12 741
Övriga skulder		1 637	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		893 317	560 179
Summa kortfristiga skulder		1 067 501	1 560 442
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		77 956 097	78 074 840

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	45 000 000	45 000 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

DS  
R  
A

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	1,2%	1,2%
Ombyggnad undercentral	2,0%	2,0%
Ombyggnad lokal	6,67%	6,67%
Ombyggnad hissar	4,0%	0%
Installation av Aptussystem	12,5%	12,5%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	932 964	932 964
Hyror	3 902 662	3 860 549
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 542	8 012
Utdelning Brandkontoret	48 601	46 004
	<b>4 893 769</b>	<b>4 847 529</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	80 651	73 273
Städning	102 467	109 703
Trädgårdsskötsel	10 649	7 681
Snöröjning	8 474	1 601
Reparationer	211 770	463 859
El	129 821	145 313
Uppvärmning	618 285	657 696
Vatten	84 190	85 061
Sophämtning	83 568	83 614
Försäkringspremie	56 900	67 185
Fastighetsavgift bostäder	63 284	62 920
Fastighetsskatt lokaler	250 000	250 000
Övriga fastighetskostnader	25 966	25 618
Kabel-tv/Bredband/IT	142 149	99 186
Förvaltningsarvode ekonomi	99 376	97 252
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 900	2 700
Panter och överlåtelser	9 542	8 012
Juridiska åtgärder	6 738	20 788
Övriga externa tjänster	19 827	50 033
	<b>2 005 557</b>	<b>2 311 495</b>

### Not 3 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	4 882	37 588
Installationer	130 356	-
Värme	127 767	-
Tele/TV/porttelefon	-	40 625
Hissar	-	956 450
Byggnad	-	52 064
Tak	-	194 375
Fönster	38 750	-
Garage	110 000	-
<b>Summa</b>	<b>411 755</b>	<b>1 281 102</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DS", "R", and "JE".

## Not 4 Personalkostnader

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2014	2013
Styrelsearvode	78 500	100 000
Intern revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	19 619	26 316
	<b>101 119</b>	<b>129 316</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 287 703	52 287 703
-Ombyggnad	3 122 139	1 122 139
-Nyanskaffning	-	2 000 000
-Mark	29 411 833	29 411 833
	<b>84 821 675</b>	<b>84 821 675</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 152 887	-9 467 992
-Årets avskrivning enligt plan	-764 895	-684 895
	<b>-10 917 782</b>	<b>-10 152 887</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 903 893</b>	<b>74 668 788</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	56 600 000	56 600 000
Mark	55 400 000	55 400 000
	<b>112 000 000</b>	<b>112 000 000</b>
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	25 000 000	25 000 000
	<b>112 000 000</b>	<b>112 000 000</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 628	345 628
	<b>345 628</b>	<b>345 628</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 265	-37 784
-Årets avskrivning enligt plan	-38 481	-38 481
	<b>-114 746</b>	<b>-76 265</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>230 882</b>	<b>269 363</b>

DS  
R  
AS

## Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	1 120 907	279 280
SEB	1 689 725	1 668 613
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	916 021	1 103 550
<b>Summa</b>	<b>3 726 653</b>	<b>3 051 443</b>

Beviljad checkkredit uppgår till 2 500 000 kr. Checkkrediten är för närvarande outnyttjad.

## Not 8 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	2 263 961	-13 901 921	-146 481	56 006 498
Disposition enligt stämmobeslut			-620 450	473 969	146 481	
Årets resultat					1 082 098	1 082 098
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 830 679</b>	<b>15 960 260</b>	<b>1 643 511</b>	<b>-13 427 952</b>	<b>1 082 098</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>69 434 450</b>	<b>-12 345 854</b>		<b>57 088 596</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2017-10-30	1,39%	10 000 000	-520 000	10 520 000
Stadshypotek	2015-10-30	1,32%	9 800 000	-187 900	9 987 900
			<b>19 800 000</b>	<b>-707 900</b>	<b>20 507 900</b>
Amortering kommande bokslutsperiod				-400 000	

DS  
↑  
[Handwritten signatures]

## Underskrifter

Stockholm 2015-02-11



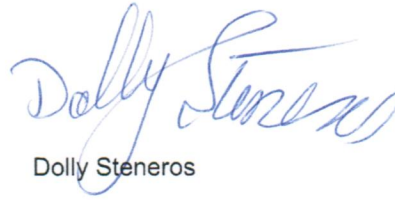
Staffan Junel



Peter Wittgren



Rein Randmann

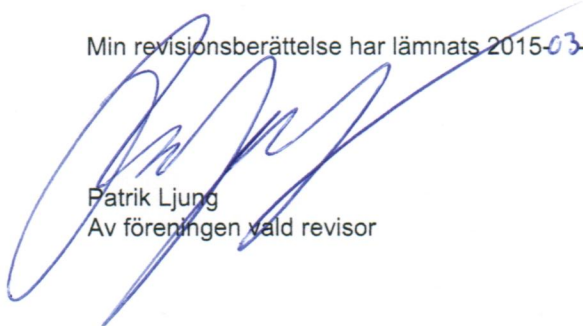


Dolly Steneros



Daniel Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-17



Patrik Ljung  
Av föreningen vald revisor