

Årsredovisning för

Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Handwritten signature

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 16 Org. nr. 769605-0991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Staffan Junel	Ordförande
Pererik Eriksson	Vice ordförande
Rein Randmann	Sekreterare
Peter Wittgren	Ledamot
Daniel Eriksson	Ledamot
Dolly Steneros	Suppleant
Elena Kuzmina	Suppleant

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 och suppleant Johan Appelvist. Båda valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ana Guinez och Ana Rodriguez.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-16. 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 Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

En av föreningens hyreslägenheter har under året sålts som bostadsrätt. Av föreningens 47 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året. Föreningen upplåter 5 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
47	lägenheter, bostadsrätt	3685 m ²
5	lägenheter, hyresrätt	385 m ²
2	lokaler, hyresrätt	1152 m ²

DS
R
R
R
R
R

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 2015 varit oförändrade mot tidigare år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter var ca 260 kr per m².

För hyresgäster har dock en höjning 2015-01-01 skett med 1,20 procent.

Investering

Under 2015 genomfördes fönsterprojektet som beslutades om under 2014. Samtliga lägenheters fönster byttes ut mot moderna fönster. Samtidigt ändrades färgen på karmarna till en modernare brun färgton. Investeringen uppgick till cirka 2,8 MSEK inklusive moms, vilket var inom beslutad ram. I bokslutet har hela beloppet tagits som kostnad. De nya redovisningsreglerna medger inte att föreningen skriver av denna typ av investering under flera år. Fonden för yttre underhåll har utnyttjats med 396 213 kr vilket motsvarar årets underhållskostnader exklusive fönsterbytet.

Budget för år 2016

2016 kommer att belastas med kostnaderna för en planerad renovering av en av gårdarna. Det negativa resultatet beräknas överstiga 1 Mkr.

Resultat och ställning (Tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4785	4836	4793	4305	2856	4235
Rörelseresultat	-1702	1586	402	325	-1171	682
Res. efter finansiella poster	-1947	1082	-146	-236	-1780	343
Balansomslutning	77381	77956	78075	77712	77977	755971

Väsentliga händelser under året

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

- Avtal har tecknats med ny fastighetsskötare.
- Ventilationssystemet har rensats och justerats.
- Under september påbörjades en översyn av värmesystemet. Projektet avslutades i januari 2016.
- 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 uppdaterades under 2015 och används som styrning för kommande projekt i fastigheten. Under 2016 planeras en renovering av gårdarna. Projektet förväntas löpa över två år. Nästa större projekt efter gårdarna är renovering av balkongerna. Planeringsfasen är påbörjad.

DS


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	-12 681 854
Årets resultat	- <u>1 946 963</u>
Resultat att disponera	-14 628 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	-396 213
Överföring till Fond för yttre underhåll	336 000
Balanseras i ny räkning	- <u>14 448 604</u>
	-14 628 817

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

DS
P
R
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 785 351	4 893 769
Övriga rörelseintäkter		10 673	13 924
Summa rörelseintäkter		<u>4 796 024</u>	<u>4 907 693</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-5 478 209	-2 396 174
Övriga externa kostnader	3	-90 282	-21 138
Personalkostnader och arvoden	4	-106 896	-101 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 626	-803 376
Summa rörelsekostnader		<u>-6 498 013</u>	<u>-3 321 807</u>
Rörelseresultat		<u>-1 701 989</u>	<u>1 585 886</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 389	24 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 363	-528 037
Summa finansiella poster		<u>-244 974</u>	<u>-503 788</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 946 963</u>	<u>1 082 098</u>
Resultat före skatt		<u>-1 946 963</u>	<u>1 082 098</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 946 963</u>	<u>1 082 098</u>

R
DS P/H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 138 998	73 903 893
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	269 401	230 882
Summa materiella anläggningstillgångar		73 408 399	74 134 775
Summa anläggningstillgångar		73 408 399	74 134 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		278	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 671	94 439
Summa kortfristiga fordringar		90 949	94 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	3 881 393	3 726 653
Summa kassa och bank		3 881 393	3 726 653
Summa omsättningstillgångar		3 972 342	3 821 322
SUMMA TILLGÅNGAR		77 380 741	77 956 097

R
DS P/H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 740 939	67 790 939
Fond för yttre underhåll		1 979 511	1 643 511
Summa bundet eget kapital		75 720 450	69 434 450
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 681 854	-13 427 952
Årets resultat		-1 946 963	1 082 098
Summa fritt eget kapital		-14 628 817	-12 345 854
Summa eget kapital		61 091 633	57 088 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 900 000	19 800 000
Summa långfristiga skulder		14 900 000	19 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		306 059	159 442
Skatteskulder		13 456	13 105
Övriga skulder		120 120	1 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 473	893 317
Summa kortfristiga skulder		1 389 108	1 067 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 380 741	77 956 097

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Ansvarsförbindelser

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

C
DS
P A
DE

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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%
Installation av kamerasystem	20%	0%

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.

R
DS
PH

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	942 108	932 964
Hyror	3 768 236	3 902 662
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 227	9 542
Utdelning Brandkontoret	66 780	48 601
	4 785 351	4 893 769

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	105 670	80 651
Städning	116 379	102 467
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 625	-
Trädgårdsskötsel	10 944	10 649
Snöröjning	8 683	8 474
Reparationer	341 922	211 770
El	121 451	129 821
Uppvärmning	626 718	618 285
Vatten	82 595	84 190
Sophämtning	86 699	83 568
Försäkringspremie	58 298	56 900
Fastighetsavgift bostäder	64 636	63 284
Fastighetsskatt lokaler	250 000	250 000
Övriga fastighetskostnader	16 390	12 753
Kabel-tv/Bredband/IT	152 131	142 149
Förvaltningsarvode ekonomi	102 601	99 376
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 414	1 900
Panter och överlåtelse	8 227	9 542
Juridiska åtgärder	15 125	6 738
Övriga externa tjänster	12 390	11 902
	2 193 898	1 984 419
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	4 882
Installationer	-	130 356
Värme	138 713	127 767
Ventilation	50 000	-
Tak	162 500	-
Fönster	2 888 098	38 750
Garage	-	110 000
Gård	45 000	-
	3 284 311	411 755
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 478 209	2 396 174

DS
R
M
DE
P
H

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	14 497	13 213
Konsultarvode	75 785	7 925
Summa	90 282	21 138

Not 4 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2015	2014
Styrelsearvode	80 000	78 500
Intern revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	23 896	19 619
	106 896	101 119

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	52 287 703	52 287 703
-Ombyggnad	3 122 139	3 122 139
-Mark	29 411 833	29 411 833
	84 821 675	84 821 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 917 782	-10 152 887
-Årets avskrivning enligt plan	-764 895	-764 895
	-11 682 677	-10 917 782
Redovisat värde vid årets slut	73 138 998	73 903 893
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 600 000	56 600 000
Mark	55 400 000	55 400 000
	112 000 000	112 000 000
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	25 000 000	25 000 000
	112 000 000	112 000 000

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

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 628	345 628
-Nyanskaffningar	96 250	-
	<u>441 878</u>	<u>345 628</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 746	-76 265
-Årets avskrivning enligt plan	-57 731	-38 481
	<u>-172 477</u>	<u>-114 746</u>
Redovisat värde vid årets slut	269 401	230 882

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	2 287 467	1 120 907
SEB	546 522	1 689 725
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 047 404	916 021
Summa	3 881 393	3 726 653

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		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	67 790 939	1 643 511	-13 427 952	1 082 098	57 088 596
Förändring under året	5 950 000				5 950 000
Disposition enligt stämmobeslut		336 000	746 098	-1 082 098	
Årets resultat				-1 946 963	-1 946 963
Belopp vid årets utgång	<u>73 740 939</u>	<u>1 979 511</u>	<u>-12 681 854</u>	<u>-1 946 963</u>	
	Totalt bundet eget kapital	75 720 450	Totalt fritt eget kapital	-14 628 817	61 091 633

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2017-10-30	1,39%	9 800 000	-200 000	10 000 000
Stadshypotek		1,32%	5 100 000	-4 700 000	9 800 000
			14 900 000	-4 900 000	19 800 000


Amortering kommande bokslutsperiod -400 000

Underskrifter

Stockholm 2016-02-09


Staffan Jönell

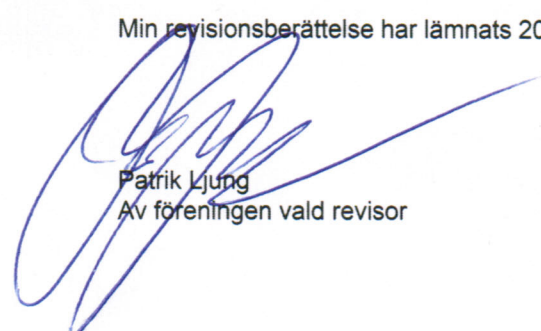

Per-Erik Eriksson


Peter Wittgren


Daniel Eriksson


Rein Randmann

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-13


Patrik Ljung
Av föreningen vald revisor