

Årsredovisning för

Brf Morellträdet 16

769605-0991

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellrådet 16 (769605-0991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morellrådet 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 35-39. Fastigheten uppfördes 1975-76 och förvärvades av Bostadsrättsföreningen Morellrådet 16 2001 då den tidigare hyresfastigheten hos Familjebostäder ombildades till bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	3685 kvm
5	lägenheter, hyresrätt	385 kvm
2	lokaler, hyresrätt	1152 kvm

I fastighetens källare finns ett parkeringsgarage med 45 bilplatser, samt en handfull platser för MC. Föreningen hyr enbart ut garageplatser till medlemmar i föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-21. På stämman deltog 24 medlemmar, samt 6 medlemmar via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Madeleine Nilsson	Ordförande
Sara Crespo	Sekreterare
Per-Erik Eriksson	Ledamot
Bo Lernbo	Ledamot
Dolly Steneros	Ledamot

Linn Sjöberg-Tibblin Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år.

Handwritten initials: LST, AD, Pa, MN

Föreningens firma tecknas av styrelsen - två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Patrik Ljung med Hania Rosenberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Ani Guínez och Ana Rodríguez.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Byte samtliga fönster
2014	Byte samtliga hissar
2014	Ett nytt bredbandsnät installerades i fastigheten
2014	Tryckkärl för fastighetens uppvärmning har bytts till ett pumpsystem.

Avgifterna för medlemmar har under 2016 varit oförändrade mot tidigare år, för hyresgäster höjdes hyran från och med 2016-03-01 med 0,9 procent.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utöver löpande underhåll under verksamhetsåret genomfört följande åtgärder:

- Samtliga avtal för garageplatser har sagts upp för omförhandling för att implementera en differentiering i avgifterna baserat på platsernas storlek.
- Permanent bygglov för förskola i lokalen mot gatan har beviljats av Stadsbyggnadskontoret. Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen av en boende i en grannfastighet och vi avvaktar besked.
- Avtal har tecknats med ny fastighetsskötare.
- Under året har fastigheten löpande kontrollerats av styrelsen och brister som funnits har noterats och finns i en åtgärdsplan.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har en medlem tillkommit och två avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 72 st.

Av föreningens 47 bostadsrätter har en överlåtit under året. Föreningen upplåter 5 bostäder och 2 lokaler med hyresrätt.

Under 2016 har styrelsen lämnat tillstånd till en andrahandsuthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

DS
KST
AK
MN

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Sefab.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	4 842	4 719	4 836	4 793
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 686	-1 947	1 082	-146
Soliditet (%)	80,9%	79,7%	73,9%	-

Förändringar i eget kapital

I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-12 681 854
Årets resultat	<u>-1 946 963</u>
Totalt	-14 628 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	336 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-396 213
Balanseras i ny räkning	<u>-14 568 604</u>
Totalt	-14 628 817

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens redovisade förlust för räkenskapsåret uppgick till 1 946 963 kr.

LST
Poe
MM

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-14 568 604
Årets resultat	<u>1 685 527</u>
Totalt	-12 883 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	410 400
anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	<u>-13 293 477</u>
Totalt	-12 883 077

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

DS
KST
BA
P
4
MN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 841 706	4 718 571
Övriga rörelseintäkter		13 060	10 673
Summa rörelseintäkter		4 854 766	4 729 244
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 103 063	-5 478 209
Övriga externa kostnader	4	-23 374	-90 282
Personalkostnader och arvoden	5	-109 866	-106 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 626	-822 626
Summa rörelsekostnader		-3 058 929	-6 498 013
Rörelseresultat		1 795 837	-1 768 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 328	69 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 638	-247 363
Summa finansiella poster		-110 310	-178 194
Resultat efter finansiella poster		1 685 527	-1 946 963
Resultat före skatt		1 685 527	-1 946 963
Skatter			
Årets resultat		1 685 527	-1 946 963

LST
P
MN

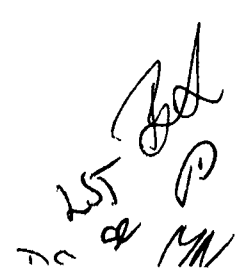
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	72 374 103	73 138 998
Inventarier, maskiner och installationer	7	211 670	269 401
Summa materiella anläggningstillgångar		72 585 773	73 408 399
Summa anläggningstillgångar		72 585 773	73 408 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 937	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 755	90 672
Summa kortfristiga fordringar		93 692	90 949
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		5 630 433	3 881 393
Summa kassa och bank		5 630 433	3 881 393
Summa omsättningstillgångar		5 724 125	3 972 342
SUMMA TILLGÅNGAR		78 309 898	77 380 741

BA
L
P
MS MN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 740 939	73 740 939
Fond för yttre underhåll		1 919 298	1 979 511
Summa bundet eget kapital		75 660 237	75 720 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 568 604	-12 681 854
Årets resultat		1 685 527	-1 946 963
Summa fritt eget kapital		-12 883 077	-14 628 817
Summa eget kapital		62 777 160	61 091 633
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 500 000	14 900 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	14 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		157 615	306 059
Skatteskulder		-	13 456
Övriga skulder		1 809	120 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		873 314	949 473
Summa kortfristiga skulder		1 032 738	1 389 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 309 898	77 380 741

25

 P
 MN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

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 kameran	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.

DS
LST
P d
14

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter		
Hyror	952 743	942 108
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 885 192	3 768 236
	3 771	8 227
	4 841 706	4 718 571

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	134 505	105 670
Städning	108 833	116 379
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 857	10 625
Trädgårdsskötsel	3 873	10 944
Snöröjning	8 891	8 683
Reparationer	172 401	341 922
El	135 021	121 451
Uppvärmning	689 352	626 718
Vatten	94 462	82 595
Sophämtning	91 815	86 699
Försäkringspremie	61 234	58 298
Fastighetsavgift bostäder	65 936	64 636
Fastighetskostnader lokaler	228 000	250 000
Övriga fastighetskostnader	5 381	16 390
Kabel-tv/Bredband/IT	145 699	152 131
Förvaltningsarvode ekonomi	106 525	102 601
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 594	2 414
Panter och överlåtelse	4 206	8 227
Juridiska åtgärder	625	15 125
Övriga externa tjänster	11 440	12 390
	2 087 650	2 193 898
Underhåll		
Värme	15 413	138 713
Ventilation	-	50 000
Tak	-	162 500
Fönster	-	2 888 098
Gård	-	45 000
	15 413	3 284 311
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 103 063	5 478 209

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	16 532	14 497
Konsultarvode	6 842	75 785
Summa	23 374	90 282

DS MN [Signature]

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<u>Löner, ersättningar och sociala kostnader</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvode	80 000	80 000
Intern revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	26 866	23 896
	<u>109 866</u>	<u>106 896</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
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
	<u>84 821 675</u>	<u>84 821 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 682 677	-10 917 782
-Årets avskrivning enligt plan	-764 895	-764 895
	<u>-12 447 572</u>	<u>-11 682 677</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>72 374 103</u>	<u>73 138 998</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 800 000	56 600 000
Mark	80 000 000	55 400 000
	<u>136 800 000</u>	<u>112 000 000</u>
Bostäder	114 000 000	87 000 000
Lokaler	22 800 000	25 000 000
	<u>136 800 000</u>	<u>112 000 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	441 878	345 628
-Nyanskaffningar	-	96 250
	<u>441 878</u>	<u>441 878</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-172 477	-114 746
-Årets avskrivning enligt plan	-57 731	-57 731
	<u>-230 208</u>	<u>-172 477</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>211 670</u>	<u>269 401</u>

DS
AST
P4
MAI

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	2 652 064	2 287 467
SEB	546 522	546 522
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	2 431 847	1 047 404
Summa	5 630 433	3 881 393

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

Not 9 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	52 914 954	20 825 985	1 979 511	-12 681 854	-1 946 963	61 091 633
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-60 213	60 213		
Balanseras i ny räkning				-1 946 963	1 946 963	
Årets resultat					1 685 527	1 685 527
Belopp vid årets utgång	52 914 954	20 825 985	1 919 298	-14 568 604	1 685 527	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	75 660 237			-12 883 077		62 777 160

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek		1,39%	9 600 000	200 000	9 800 000
Stadshypotek		1%	4 900 000	200 000	5 100 000
			14 500 000	400 000	14 900 000

DS
LST
CE MN

Amortering kommande bokslutsperiod -400 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

DS
COST
RA
P
MAI

Underskrifter

Stockholm 2017- -



Sara Crespo



Per-Erik Eriksson



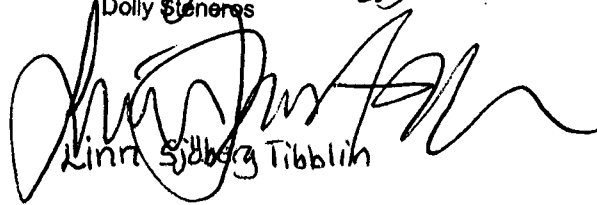
Bo Lernbo



Dolly Steneres

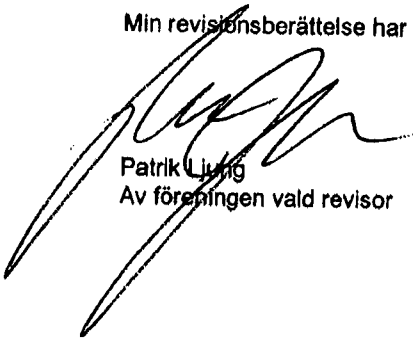


Madeleine Nilsson



Linn Sjöberg Tibblin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-24



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 2016-01-01 - - 2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att
årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

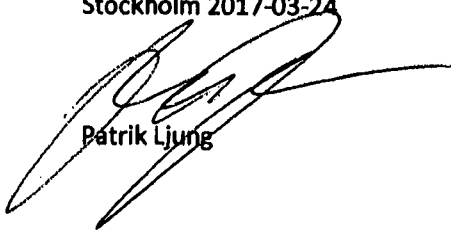
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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,
disponerar medlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-03-24



Patrik Ljung