

Brf Morellträdet

769601-7438

Årsredovisning

Verksamhetsåret 2015

Förvaltningsberättelse för 2015

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2015. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-01 fastigheten Morellträdet 24 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus samt 2 hyreslokaler. Den totala boytan är 1 454 kvm och lokalytan är 235 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

2 st 2,5 rum och kök

Enligt den ekonomiska planen består fastigheten av 35 lägenheter, men några har slagits ihop. I realiteten är det därför nu bara 33 lägenheter.

Vid årets början hade föreningen 41 medlemmar. 5 lägenheter har överlåtits under året, 5 medlemmar har lämnat och 9 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 45 medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Under byggnadsperioden 1931/1932 uppfördes många hus med hög kvalitet i både fasad och stomme. Huset är enligt stadsbyggnadskontorets arkitekter relativt unikt med tanke på att det är byggt i funkisstil med inslag av nyklassicism.

I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappport på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Genomförda renoveringar:

2 (11)

1998:

Stambyte, varvid gamla golv bigades upp och asbestsanerades. Samtliga badrum kaklades och golven kläddes med klinkers. Inredningen i övrigt stod respektive innehavare för liksom för inredningen i köken.

1999:

Byte av elstigar fram till proppskåpen (en-fas) i respektive lägenhet. Då många lägenheter i samband med renoveringar hade försetts med nydragen el lämnades det till var och en att beställa ny el i lägenheterna.

2000:

Fasadrenovering samt byte av fastighetens tak. Balkongerna gjordes om för att tillgodose dagens säkerhetskrav

2001:

Nya maskiner i tvättstugan

2003:

Omgjutning av gården.

2005:

Renovering av hissmaskineriet.

2007:

Renovering av kungsbalkonger och takterrass

2011:

Renovering av entrédörr

Stamspolning

2013:

Fönsterrenovering

Byte elcentral och fjärrvärmeanläggning

Nya tvättmaskiner

2014:

Fönsterrenovering

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma, den 21 maj 2015 valdes till styrelse;

Mikael Neikter Nilsson, ordförande

Kristian Kotta, sekreterare

David Johansson, ledamot

Niklas Sydow, ledamot

Ellinor Bäckbom, ledamot

Lucas Råssjö, ledamot

Marcus Flodberg, suppleant

Maria Lantz, suppleant

Revisor

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

3 (11)

Till valberedning valdes Elias Aarflot och Minna Souminen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten, samt löpande kontakt i frågor rörande föreningen.

Förvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan 2008 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

Inga större investeringar eller reparationer är planerade inför 2016.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Långfristiga skulder tkr	6 045	6 046	5 854	5 137
Reparation och underhåll tkr	58	260	894	25
Driftskostnader tkr	386	391	461	452
Resultat efter finansiella poster tkr	45	-319	-1 141	-40
Soliditet (EK/Balansomslutning)	54%	53%	54%	57%
Nettoomsättning tkr	1 041	920	828	983

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	- 1 212 127
Avsättning till yttre reparationsfond	- 97 950
Årets resultat	<u>44 566</u>

Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	- 1 265 511
---------------------------------	-------------

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2015	2014
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 041 495	920 450
Övriga rörelseintäkter		<u>539</u>	<u>300</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 042 034	920 750
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-622 958	-828 894
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-259 401</u>	<u>-259 402</u>
Summa rörelsekostnader		-882 359	-1 088 296
<i>Rörelseresultat</i>		159 675	-167 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	59
Räntekostnader		<u>-115 109</u>	<u>-151 092</u>
Summa finansiella poster		-115 109	-151 033
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		44 566	-318 579
<i>Resultat före skatt</i>		44 566	-318 579
ÅRETS RESULTAT		44 566	-318 579

BALANSRÄKNING

Not 1 2015 2014

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	Not 4	12 497 769	12 732 211
Maskiner och installationer	Not 5	424 310	449 269
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 922 079</u>	<u>13 181 480</u>

Summa anläggningstillgångar 12 922 079 13 181 480

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		254	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>0</u>	<u>37 179</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		254	37 323

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 7	<u>563 022</u>	<u>303 684</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		563 022	303 684

Summa omsättningstillgångar 563 276 341 007

SUMMA TILLGÅNGAR

13 485 355 13 522 487

BALANSRÄKNING

Not 1 2015 2014

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 8

Bundet eget kapital

Insatskapital

8 329 711

8 329 711

Fond för yttre underhåll

195 900

97 950

Summa bundet eget kapital

8 525 611

8 427 661

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 310 077

-893 548

Årets resultat

44 566

-318 579

Summa fritt eget kapital

-1 265 511

-1 212 127

Summa eget kapital

7 260 100

7 215 534

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 9 6 044 900

6 045 500

Summa långfristiga skulder

6 044 900

6 045 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskuld

3 263

49 898

Skatteskuld

3 828

5 777

Övriga skulder

60 727

61 580

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 10 112 537

144 198

Summa kortfristiga skulder

180 355

261 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 485 355

13 522 487

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

6 046 000

6 046 000

Summa ställda säkerheter

6 046 000

6 046 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Följande avskrivningsprocent samt nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnad inklusive stambyte, elnät samt fasader och balkonger: 67 år	1,5%
Energibesparande åtgärder: 20 år	5,0%
Markanläggning/gård: 20 år	5,0%
Ombyggnad hiss: 20 år	5,0%
Fastighetsförbättringar 2007: 30 år	3,3%
Fjärrvärmecentral	5,0%
Tvättmaskiner	5,0%
Takrasskydd	5,0%

Not 2 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	762 348	762 282
Hyror, bostäder	45 555	44 904
Hyror, lokaler	229 644	109 316
Utdebiterad fastighetsskatt	3 948	3 948
	<hr/> 1 041 495	<hr/> 920 450

Not 3 Fastighetskostnader

Reparation och underhåll	2015	2014
Lokaler	-5 323	0
Bostäder, bostadsrätter	-14 005	-12 862
Yttre	-24 623	-192 693
Gemensamma utrymmen	-14 407	-54 398
	<u>-58 358</u>	<u>-259 953</u>

Driftkostnader	2015	2014
El	-20 081	-28 766
Uppvärmning	-209 261	-232 133
VA	-34 668	-33 982
Förbrukningsmaterial	-1 513	-5 543
Städning	-36 130	-35 209
Renhållning	-17 336	-16 762
Hissar	-25 968	-6 169
Fastighetsförsäkring	-29 830	-23 086
Kabel-TV	-11 001	-9 001
	<u>-385 788</u>	<u>-390 651</u>

Förvaltningskostnader	2015	2014
Förvaltningsarvode	-71 092	-72 192
Ersättning revisor	-20 297	-17 219
Bankavgifter	-3 692	-7 999
Telefon & Porto	-1 407	-1 122
Övriga förvaltningskostnader	-14 805	-13 097
	<u>-111 293</u>	<u>-111 629</u>

	2015	2014
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-67 519</u>	<u>-66 661</u>
	-67 519	-66 661

Summa fastighetskostnader	-622 958	-828 894
----------------------------------	-----------------	-----------------

Not 4	Byggnad och mark	2015	2014
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	<u>12 628 198</u>	<u>12 628 198</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	12 628 198	12 628 198
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-4 035 987	-3 801 545
	Årets avskrivning	<u>-234 442</u>	<u>-234 442</u>
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 270 429	-4 035 987
	Mark		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	<u>4 140 000</u>	<u>4 140 000</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 140 000	4 140 000
	Bokfört värde	12 497 769	12 732 211
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 902 000	13 902 000
	Taxeringsvärde mark	<u>18 748 000</u>	<u>18 748 000</u>
		32 650 000	32 650 000
Not 5	Maskiner och installationer	2015	2014
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	<u>499 189</u>	<u>499 189</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	499 189	499 189
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-49 920	-24 960
	Årets avskrivning	<u>-24 959</u>	<u>-24 960</u>
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-74 879	-49 920
	Bokfört värde	424 310	449 269

Bostadsrättsföreningen Morellträdet
Org nr 769601-7438

10 (11)

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Securitas jour	0	2 654
	Brandkontoret, försäkring	0	29 830
	Com Hem, Kabel-TV	0	2 200
	Sthlm Vatten	0	2 495
		<u>0</u>	<u>37 179</u>

Not 7	Kassa & Bank	2015	2014
	SEB Sparkonto	60	60
	Plusgiro	562 962	303 624
		<u>563 022</u>	<u>303 684</u>

Not 8	Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	8 329 711	97 950	-893 548	-318 579
	Disposition av föregående års resultat			-318 579	318 579
	Avsättning till yttre reparationsfond		97 950	-97 950	
	Årets resultat				44 566
	Belopp vid årets utgång	8 329 711	195 900	-1 310 077	44 566

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2015	2014
	SEB Bolån 25620135 rörligt	0,39% 273 300	273 900
	SEB Bolån 31428149 90-dagar fast	2,80% 2 490 100 ffd 160318	2 490 100
	SEB Bolån 36917954 rörligt	0,39% 750 000	750 000
	SEB Bolån 37819190 rörligt	0,91% 2 331 500	2 331 500
	SEB Bolån 37550020 rörligt	0,87% 200 000	200 000
		<u>6 044 900</u>	<u>6 045 500</u>
	Avgår kortfristig del	600	600
	Långfristig skuld	6 044 300	6 044 900
	Förfaller efter 5 år	6 041 900	6 042 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Fortum, fjärrvärme	28 908	35 117
Fortum, el	0	1 978
SEB, ränteskuld	0	7 530
Upplupen revisionskostnad	5 000	5 000
H&H Förvaltning diverse arbeten i fastighet	0	38 286
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>78 629</u>	<u>56 287</u>
	112 537	144 198

Stockholm den / 2016

Michael Neikter Nilsson
Ordförande

Kristian Kotta

Niklas Sydow

David Johansson

Ellinor Bäckbom

Lucas Råssjö

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor