

# **Brf Morellträdet**

---

**769601-7438**

## **Årsredovisning**

**Verksamhetsåret 2016**

---

---

## **Förvaltningsberättelse för 2016**

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2016. 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 45 medlemmar. Två lägenheter har överlåtit under året, två medlemmar har lämnat och tre har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 46 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.

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 19 maj 2016 valdes till styrelse;

Michael Neikter Nilsson, ordförande

Kristian Kotta, sekreterare

Lucas Råssjö, ledamot

Maria Lantz, ledamot

Pascal Müller, ledamot

Marcus Flodberg, suppleant

Emma Svedin, suppleant

### **Revisor**

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

## Valberedning

3 (11)

Till valberedning valdes Minna Souminen.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten, varav ett var konstituerande.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en extraamortering om 200 000 kr på ett av lånen. Stamspolning har utförts i fastighetens samtliga stammar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Långfristiga skulder tkr	5 844	6 045	6 046	5 854
Reparation och underhåll tkr	88	58	260	894
Driftskostnader tkr	426	386	391	461
Resultat efter finansiella poster tkr	36	45	-319	-1 141
Soliditet (EK/Balansomslutning)	55%	54%	53%	54%
Nettoomsättning tkr	1 043	1 041	920	828

<b>Förändringar i eget kapital</b>	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	8 329 711			8 329 711
Fond, yttre underhåll	195 900		117 402	313 302
Balanserat resultat	-1 310 077	44 566	-117 402	-1 382 913
Årets resultat	44 566	-44 566	35 626	35 626
<b>Eget kapital</b>	<b>7 260 100</b>	<b>0</b>	<b>35 626</b>	<b>7 295 726</b>

## Resultatdisposition

### **Till föreningens förfogande står:**

Balanserat resultat	- 1 265 511
Avsättning till yttre reparationsfond	- 117 402
Årets resultat	<u>35 626</u>

### **Styrelsen föreslår att:**

till balanserade medel överförs	- 1 347 287
---------------------------------	-------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 042 551	1 041 495
Övriga rörelseintäkter		<u>238</u>	<u>539</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		1 042 789	1 042 034
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-691 109	-622 958
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-259 401</u>	<u>-259 401</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-950 510	-882 359
<i>Rörelseresultat</i>		92 279	159 675
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12	0
Räntekostnader		<u>-56 665</u>	<u>-115 109</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-56 653	-115 109
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		35 626	44 566
<i>Resultat före skatt</i>		35 626	44 566
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 626</b>	<b>44 566</b>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	12 263 327	12 497 769
Maskiner och installationer	Not 5	<u>399 351</u>	<u>424 310</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 662 678	12 922 079
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 662 678	12 922 079
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 781	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>20 755</u>	<u>0</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		29 536	254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>673 231</u>	<u>563 022</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		673 231	563 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		702 767	563 276
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>13 365 445</b></u>	<u><b>13 485 355</b></u>

**BALANSRÄKNING**

Not 1

**2016**

**2015**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatskapital

8 329 711

8 329 711

Fond för yttre underhåll

313 302

195 900

*Summa bundet eget kapital*

8 643 013

8 525 611

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 382 913

-1 310 077

Årets resultat

35 626

44 566

*Summa fritt eget kapital*

-1 347 287

-1 265 511

**Summa eget kapital**

7 295 726

7 260 100

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 8

5 844 300

6 044 900

**Summa långfristiga skulder**

5 844 300

6 044 900

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskuld

60 022

3 263

Skatteskuld

0

3 828

Övriga skulder

52 185

60 727

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

113 212

112 537

**Summa kortfristiga skulder**

225 419

180 355

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 365 445**

**13 485 355**

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	762 348	762 348
Hyor, bostäder	45 780	45 555
Hyor, lokaler	229 644	229 644
Utdebiterad fastighetsskatt	4 779	3 948
	<u>1 042 551</u>	<u>1 041 495</u>



Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Reparation och underhåll</b>		
Lokaler	0	-5 323
Bostäder, bostadsrätter	-5 687	-14 005
Yttre	-3 600	-24 623
Gemensamma utrymmen	-78 878	-14 407
	<u>-88 165</u>	<u>-58 358</u>
<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
El	-24 170	-20 081
Uppvärmning	-227 206	-209 261
VA	-38 704	-34 668
Förbrukningsmaterial	-1 609	-1 513
Städning	-38 064	-36 130
Renhållning	-18 397	-17 336
Hissar	-49 110	-25 968
Fastighetsförsäkring	-19 895	-29 830
Kabel-TV	-8 864	-11 001
	<u>-426 019</u>	<u>-385 788</u>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förvaltningsarvode	-71 092	-71 092
Ersättning revisor	-22 000	-20 297
Bankavgifter	-3 657	-3 692
Telefon & Porto	-1 184	-1 407
Övriga förvaltningskostnader	-20 540	-14 805
	<u>-118 473</u>	<u>-111 293</u>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	<u>-58 452</u>	<u>-67 519</u>
	-58 452	-67 519
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-691 109</b>	<b>-622 958</b>

<b>Not 4 Byggnad och mark</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 628 198	12 628 198
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>12 628 198</u>	<u>12 628 198</u>
<b>Avskrivningar</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 270 429	-4 035 987
Årets avskrivning	<u>-234 442</u>	<u>-234 442</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-4 504 871</u>	<u>-4 270 429</u>
<b>Mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 140 000	4 140 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>4 140 000</u>	<u>4 140 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	12 263 327	12 497 769
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 857 000	13 902 000
Taxeringsvärde mark	<u>25 277 000</u>	<u>18 748 000</u>
	39 134 000	32 650 000
<b>Not 5 Maskiner och installationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	499 189	499 189
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>499 189</u>	<u>499 189</u>
<b>Avskrivningar</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-74 879	-49 920
Årets avskrivning	<u>-24 959</u>	<u>-24 959</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-99 838</u>	<u>-74 879</u>
<b>Bokfört värde</b>	399 351	424 310

**Bostadsrättsföreningen Morellträdet**  
**Org nr 769601-7438**

10 (11)

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vardia, försäkring	20 755	0
	<u>20 755</u>	<u>0</u>

<b>Not 7 Kassa &amp; Bank</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
SEB Sparkonto	20 055	60
Plusgiro	653 176	562 962
	<u>673 231</u>	<u>563 022</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
SEB Bolån 25620135 rörligt 0,73%	272 700	273 300
SEB Bolån 31428149 90-dag fast 1,41%	2 490 100 ffd 170318	2 490 100
SEB Bolån 36917954 rörligt 0,77%	750 000	750 000
SEB Bolån 37819190 rörligt 1,19%	2 331 500	2 331 500
SEB Bolån 37550020 rörligt	0	200 000
	<u>5 844 300</u>	<u>6 044 900</u>
Avgår kortfristig del	600	600
Långfristig skuld	5 843 700	6 044 300
Förfaller efter 5 år	5 841 300	6 041 900

<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fortum, fjärrvärme	33 228	28 908
Upplupen revisionskostnad	10 000	5 000
Förutbetalda hyror och avgifter	69 984	78 629
	<u>113 212</u>	<u>112 537</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2016	2015
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

Stockholm den 8 / 5 2017



Michael Neikter Nilsson  
Ordförande



Kristian Kotta



Lucas Råssjö



Maria Lantz



Pascal Müller Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 / 5 - 2017



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet  
Org.nr. 769601-7438

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellträdet för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Morellträdet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

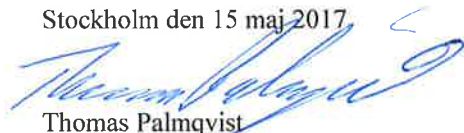
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2017.



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor