

Brf Morellträdet

769601-7438

Årsredovisning

Verksamhetsåret 2018

Förvaltningsberättelse för 2018

Styrelsen för Brf Morellträdet, Bergsgatan 49, 112 31 Stockholm, redovisar här verksamheten för räkenskapsåret 2018. 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. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 47 medlemmar. 2 lägenheter har överlåtits under året, 5 medlemmar har lämnat och 3 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.

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

2016:

Stamspolning

2018:

Renovering av tvättstuga

Ommålning av torkrum och entré

Automatisering av port

Ny altandörr

Nya altanmöbler

Styrelse

3 (12)

Vid ordinarie föreningsstämma, den 28 maj 2018 valdes till styrelse;

Marcus Flodberg, ledamot (omval)
Simon Körösi, ledamot (omval)
Monica Ekberg, ledamot (omval)
Maryanne Lagerberg, ledamot (omval)
Anders Hellqvist, ledamot (nyval)

Ulf Lindgren, suppleant (omval)
Claes Huber, suppleant (nyval)

Revisor

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

Valberedning

Till valberedning valdes Otilia Brånstrand och Sarah Karman.

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Den 30 januari hade föreningen en extra stämma för att kunna välja ny styrelse, då några från den tidigare styrelsen hade flyttat.

Den 28 maj hade föreningen ordinarie stämma.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året började med en helt ny styrelse och allt vad det innebär.

Under året har tvättstugan byggts om och cykelrum, torkrum och entré har målats om. Porten automatiserades. Ny altandörr installerades och nya möbler köptes till altanen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Långfristiga skulder tkr	2 673	4 822	5 844	6 045
Reparation och underhåll tkr	346	24	88	58
Driftskostnader tkr	498	401	426	386
Resultat efter finansiella poster tkr	-330	103	36	45
Soliditet (EK/Balansomslutning)	54%	55%	55%	54%
Nettoomsättning tkr	1 047	1 043	1 043	1 041

Förändringar i eget kapital	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	8 329 711			8 329 711
Fond, yttre underhåll	430 704		117 402	548 106
Balanserat resultat	-1 464 688	103 029	-117 402	-1 479 061
Årets resultat	103 029	-103 029	-330 444	-330 444
Eget kapital	7 398 756	0	-330 444	7 068 312

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	- 1 361 659
Avsättning till yttre reparationsfond	- 117 402
Årets resultat	- 330 444
Totalt	- 1 809 505

Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	- 1 809 505
---------------------------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2018	2017
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 047 224	1 042 692
Övriga rörelseintäkter		<u>2 332</u>	<u>124</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 049 556	1 042 816
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 044 136	-609 185
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-263 394</u>	<u>-259 401</u>
Summa rörelsekostnader		-1 307 530	-868 586
<i>Rörelseresultat</i>		-257 974	174 230
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-72 470</u>	<u>-71 201</u>
Summa finansiella poster		-72 470	-71 201
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-330 444	103 029
<i>Resultat före skatt</i>		-330 444	103 029
ÅRETS RESULTAT		-330 444	103 029

BALANSRÄKNING	Not 1	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	11 794 443	12 028 885
Maskiner och installationer	Not 5	<u>425 295</u>	<u>374 392</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 219 738	12 403 277
Summa anläggningstillgångar		12 219 738	12 403 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 353	22 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>22 859</u>	<u>21 613</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		45 212	43 664
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>751 815</u>	<u>939 735</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		751 815	939 735
Summa omsättningstillgångar		797 027	983 399
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 016 765</u>	<u>13 386 676</u>

BALANSRÄKNING

Not 1

2018

2017

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 329 711

8 329 711

Fond för yttre underhåll

548 106

430 704

Summa bundet eget kapital

8 877 817

8 760 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 479 061

-1 464 689

Årets resultat

-330 444

103 029

Summa fritt eget kapital

-1 809 505

-1 361 660

Summa eget kapital

7 068 312

7 398 755

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 8

2 672 800

4 821 600

Summa långfristiga skulder

2 672 800

4 821 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 8

3 111 500

992 700

Leverantörsskuld

17 913

4 857

Övriga skulder

56 631

51 997

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

89 609

116 767

Summa kortfristiga skulder

3 275 653

1 166 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 016 765

13 386 676

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 inkl. 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 20 år	5,0%
Tvättmaskiner 20 år	5,0%
Takrasskydd 20 år	5,0%
Mangel och torkskåp 20 år	5,0%

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	762 348	762 348
Hyror, bostäder	46 388	45 780
Hyror, lokaler	236 208	232 284
Utdebiterad fastighetsskatt	2 280	2 280
	<hr/>	<hr/>
	1 047 224	1 042 692

Not 3 Fastighetskostnader

Reparation och underhåll	2018	2017
Bostäder, bostadsrätter	-2 000	0
Yttre	-19 985	-14 090
Gemensamma utrymmen	-323 693	-9 558
	<u>-345 678</u>	<u>-23 648</u>

Driftkostnader	2018	2017
El	-28 103	-25 897
Uppvärmning	-238 656	-227 690
VA	-42 692	-40 685
Förbrukningsmaterial	0	-3 370
Städning	-38 064	-38 064
Renhållning	-20 124	-18 159
Hissar	-16 270	-16 029
Ventilation	-83 536	-1 167
Fastighetsförsäkring	-21 613	-20 755
Kabel-TV	-9 248	-9 083
	<u>-498 306</u>	<u>-400 899</u>

Förvaltningskostnader	2018	2017
Förvaltningsarvode	-75 557	-73 280
Ersättning revisor	-18 213	-19 768
Bankavgifter	-3 568	-3 536
Telefon & Porto	-1 841	-1 513
Övriga förvaltningskostnader	-40 175	-26 491
	<u>-139 354</u>	<u>-124 588</u>

	2018	2017
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-60 798</u>	<u>-60 050</u>
	-60 798	-60 050

Summa fastighetskostnader	-1 044 136	-609 185
----------------------------------	------------	----------

Not 4	Byggnad och mark	2018	2017
	Byggnad		
	<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>
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-4 739 313	-4 504 871
	Årets avskrivning	-234 442	-234 442
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-4 973 755</u>	<u>-4 739 313</u>
	Mark		
	<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>
	Bokfört värde	11 794 443	12 028 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 857 000	13 857 000
	Taxeringsvärde mark	25 277 000	25 277 000
		<u>39 134 000</u>	<u>39 134 000</u>
Not 5	Maskiner och installationer	2018	2017
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	499 189	499 189
	Inköp under året (tvättmaskin och torkskåp)	79 855	0
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>579 044</u>	<u>499 189</u>
	Avskrivningar		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-124 797	-99 838
	Årets avskrivning	-28 952	-24 959
	<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-153 749</u>	<u>-124 797</u>
	Bokfört värde	425 295	374 392

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
Vardia, försäkring	22 859	21 613
	<u>22 859</u>	<u>21 613</u>

Not 7 Kassa & Bank	2018	2017
SEB Sparkonto	20 055	20 055
Plusgiro	731 760	919 680
	<u>751 815</u>	<u>939 735</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2018	2017
SEB Bolån 25620135 rörligt 0,93%	212 700 ffd 201228	242 700
SEB Bolån 31428149 90-dag fast 1,41%	2 490 100 ffd 201228	2 490 100
SEB Bolån 36917954 rörligt 1,22%	750 000 ffd 190428	750 000
SEB Bolån 37550019 rörligt 1,19%	2 331 500 ffd 191228	2 331 500
	<u>5 784 300</u>	<u>5 814 300</u>
Avgår kortfristig del	3 111 500	992 700
Långfristig skuld	2 672 800	4 821 600
Förfaller efter 5 år	0	0

Föreningen har fyra lån hos SEB. Två av lånen förfaller för villkorsändring under 2019. Eftersom slutförfalldag inträffar inom ett år klassificeras lånen som kortfristig enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
Fortum, fjärrvärme	32 435	33 823
Hansson & Hööglund, diverse arbeten	0	7 486
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	47 174	65 458
	<u>89 609</u>	<u>116 767</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckning	6 046 000	6 046 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extra föreningsstämma hölls januari 2019 där beslut om nya stadgar och installation av bredband togs.

Stockholm den / 2019

Monica Ekberg

Anders Hellqvist

Maryanne Lagerberg

Simon Körösi

Marcus Flodberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2019

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor