Årsredovisning för

Brf Morellträdet 14

769605-4886

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Morellträdet 14 (769605-4886) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämmobeslut togs om att under 2016 genomföra ett stambyte.. Arbetet förväntas starta under våren och slutföras under sommaren 2017.
Under året byttes ekonomisk förvaltare från Fastighetsägarna till Effektiv Förvaltning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

1923 Fasadförenkling, installation av WC
1941 Centralvärme
1968 Stambyte, genomgripande renovering
1970 Modernisering av värmesystem
1992 Byte av takplåt
1995 Fasadrenovering
2001 Samtliga kök och badrum i båda husen renoverades, spolning samt byte av vissa stammar
2001 Gård renoverad med staketgrind
2002 Fönsterrenovering och treglasfönster sätta på originalbågar från byggår
2004 Tvättstuga renoverad samt nya maskiner
2006 Taken på gatu- och gårdshus ommålade
2010 Snörasskydd installerade på taket
2011 Fönster bytta i bostadslägenheter på entreplanet som tidigare har varit lokaler
2012 Byte av värmeväxlare
2012 Byte av ventilationssystem på entreplanet i affärslokal i gatuhuset
2013 Byte av termostater i lägenheterna
2013 Byte av ytterdörr på Gambrinusgatan 2
2013 Ommålning fönster i föreningen (ej lägenheter med nya fönster)
2014 Ombyggnad av lokal på entreplanet till bostadslägenhet
2014 Installation av ventilationssystem i bottenplanet i lokal i gatuhuset
2015 Nya tvättmaskiner

Förväntad framtida utveckling

Föreningen bär tillgångar i form av outnyttjade källarförråd samt råvindar som eventuellt kan avyttras. Föreningen bär även ett antal hyreslokaler som eventuellt kan omvandlas till lägenheter.

Framtida underhåll

Underhållsplanen anger att ett stambyte kommer att behöva genomföras inom en snar framtid. Styrelsen har under 2016 påbörjat planeringen för att stambytet ska kunna genomföras under 2017. I samband med stambytet kommer även ytskikten källarutrymmen, samt i trapphus att ses över.

Verksamhet enligt miljöbalken
Föreningen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Medlemsinformation
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-26. På stämman deltog 11 medlemmar. Föreningen hade vid 2016 års slut 32 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Gambrinusgatan 2 och 4. Byggnaderna på Morellträdet 14 byggdes år 1885. Fastigheten innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes av Curt Larsson, Värdering AB, vid köpet 2001.

Lägenheter och lokaler
Föreningen förfogar över 24 medlemslägenheter. Föreningen upplåter en bostad och tre lokaler med hyresrätt.

Enligt taxeringsbeskedet från 2016 är taxeringsvärdet 36 248 tkr, varav byggnadsvärdet är 12 654 tkr.

Styrelse
Styrelsen har utgjorts av:

Magnus Bonde	Ordförande
Erik Lissinger	Sekreterare
Magnus Tholén	Kassör
Mattias Åberg	Ledamot
Johan Hanström	Ledamot
Johan Hjalmarsson	Suppleant
Stefan Sundgren	Suppleant
Ulrika Jacobson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor
Revisor har varit Börje Krafft, Add & Subtract, vald vid föreningsstämman.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Per Lindblom, sammankallande.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna.

Ekonomi

Avgifter
Avgifterna höjdes senast 2014-01-01 då avgifterna höjdes med 1 procent.

Budget för år 2017
Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 253	1 220	1 238	1 190	1 185
Rörelseresultat	-237	-115	-184	-206	152
Res efter finansiella poster	-348	-232	-351	-392	-138
Balansomslutning	22 690	23 065	23 181	23 544	23 296
Fond för yttre underhåll	317	312	359	574	565

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 622 522
Årets resultat	-348 440
	-3 970 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-229 898
Överföring till fond för yttre underhåll	108 744
Balanserat resultat	-3 849 808
	-3 970 440

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 253 170	1 219 668
Summa rörelseintäkter		1 253 170	1 219 668
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 091 503	-831 762
Övriga externa kostnader	4	-52 805	-182 997
Personalkostnader och arvoden	5	-52 568	-26 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 351	-293 351
Summa rörelsekostnader		-1 490 227	-1 334 410
Rörelseresultat		-237 057	-114 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		736	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 119	-117 689
Summa finansiella poster		-111 383	-117 689
Resultat efter finansiella poster		-348 440	-232 431
Resultat före skatt		-348 440	-232 431
Skatter			
Årets resultat		-348 440	-232 431

MB

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 330 518	22 623 869
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 330 518	22 623 869
Summa anläggningstillgångar		22 330 518	22 623 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 220	65 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 322	55 677
Summa kortfristiga fordringar		126 542	121 358
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		233 012	319 707
Summa kassa och bank		233 012	319 707
Summa omsättningstillgångar		359 554	441 065
SUMMA TILLGÅNGAR		22 690 072	23 064 934

MB

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll		316 740	311 817
Summa bundet eget kapital		20 774 740	20 769 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 360 733	-3 123 378
Årets resultat		-348 440	-232 431
Summa fritt eget kapital		-3 709 173	-3 355 809
Summa eget kapital		17 065 567	17 414 008
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		1 582 970	1 615 779
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	3 602 824	3 614 908
Summa långfristiga skulder		5 185 794	5 230 687
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 465	63 432
Skatteskulder		135 832	130 926
Övriga skulder		45 147	43 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 267	182 491
Summa kortfristiga skulder		438 711	420 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 690 072	23 064 934

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar		8 500 000
Summa ställda säkerheter	-	**8 500 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga

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:

Anläggningstillgångar	*Anskaffningsår*	*Anskaffningsvärde*	*% per år*	*% föregående år*
Byggnad	2001	23 285 030	1,00%	1,00%
Ombyggnad, gården	2004	644 976	3,33%	3,33%
Fönster	2011	98 245	2,00%	2,00%
Ventilation	2012	143 313	4,00%	4,00%
Fjärrvärmecentral	2012	395 680	4,00%	4,00%
Ombyggnad till lägenhet	2013	405 466	3,33%	3,33%
Ventilation till lokal	2014	58 900	3,33%	3,33%
		25 031 610		

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	706 707	707 685
Hyror	540 996	503 304
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 987	8 679
Övriga hyresintäkter	1 480	-
	1 253 170	**1 219 668**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	17 040	18 104
Städning	29 590	29 590
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 480	-
Trädgårdsskötsel	201	-
Snöröjning	3 626	3 626
Reparationer	124 768	39 335
El	20 322	22 220
Uppvärmning	234 453	232 215
Vatten	25 035	22 351
Sophämtning	29 554	30 006
Försäkringspremie	27 296	25 906
Tomträttsavgäld	180 400	159 000
Fastighetsavgift bostäder	31 700	29 832
Fastighetsskatt lokaler	38 480	35 820
Övriga fastighetskostnader	4 041	3 149
Kabel-tv/Bredband/IT	6 581	6 648
Förvaltningsarvode ekonomi	70 805	67 869
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 234
Panter och överlåtelser	3 030	8 679
Övriga externa tjänster	8 203	7 155
	861 605	746 739
Underhåll		
Tvättstuga	-	85 023
Stambyte	229 898	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 091 503**	**831 762**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	1 042	1 180
Konsultarvode	32 781	162 385
Revisionarvode	18 982	19 432
Summa	**52 805**	**182 997**

MT MÅ
MB EE JH

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader	*2016*	*2015*
Styrelsearvode	40 000	20 000
Sociala kostnader	12 568	6 300
	52 568	**26 300**

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 285 030	23 285 030
-Ombyggnad	1 746 580	1 746 580
-Mark	-	-
Omfört från pågående ombyggnad		-
Nyanskaffning		-
	25 031 610	25 031 610
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 407 741	-2 114 390
-Årets avskrivning enligt plan	-293 351	-293 351
	-2 701 092	-2 407 741
Redovisat värde vid årets slut	**22 330 518**	**22 623 869**
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 654 000	13 924 000
Mark	23 594 000	16 058 000
	36 248 000	29 982 000
Bostäder	32 400 000	26 400 000
Lokaler	3 848 000	3 582 000
	36 248 000	29 982 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 333	9 333
	9 333	9 333
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 333	-9 333
	-9 333	-9 333
Redovisat värde vid årets slut	-	-

MT
MB

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	233 012	319 707
Summa	**233 012**	**319 707**

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 108 001	3 349 999	311 817	-3 123 378	-232 431	17 414 007
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			4 923	-4 923		
Balanseras i ny räkning				-232 432	232 431	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-348 440	-348 440
Belopp vid årets utgång	**17 108 001**	**3 349 999**	**316 740**	**-3 360 733**	**-348 440**	
			Totalt bundet eget kapital	**Totalt fritt eget kapital**		
			20 774 740	**-3 709 172**		**17 065 568**

MT MK
MB JK
ec

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2016-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2015-12-31*
Stadshypotek		1,45%	1 135 824	-12 084	1 147 908
Stadshypotek		3,38%	1 233 000		1 233 000
Stadshypotek		3,10%	1 234 000		1 234 000
			3 602 824		**3 614 908**

Amortering kommande bokslutsperiod 12 084 kr.

Övriga noter

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017-05-19

Magnus Bonde

Magnus Tholén

Erik Lissinger

Johan Hanström

Mattias Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-24

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morellträdet 14

Org.nr 769605-4886

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Morellträdet 14 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Morellträdet 14 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2017-05-24

Börje Krafft
Auktoriserad revisor