

Brf Morellträdet 20



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Morellträdet 20

769603-3708

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Morellträdet 20 (769603-3708) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergsgatan 43-45 och Gambrinusgatan 6. Fastigheten på Bergsgatan byggdes år 1899/1900 och totalrenoverades 1968. Fastigheten på Gambrinusgatan byggdes 1977/78.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-01-01, det förlängs med 40 år i taget. Föreningens avgiftsreglerande tomträttsavtal gick ut 2022-12-31 och ett nytt trädde i kraft 2023-01-01. Detta har en löptid på 10 år och kommer att löpa ut 2032-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	Lägenheter, bostadsrätt	2 741
1	Lägenheter, hyresrätt	67
1	Lokaler, hyresrätt	417

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser avsedda för bilar varav 23 hyrs ut till medlemmar, 1 plats hyrs ut till en extern person som är en särskild byggnadsteknisk rådgivare utsedd av styrelsen, 0 används som gästparkering. Föreningen har även inrättat 2 parkeringsplatser för motorcykel samt två parkeringsplatser för lådcykel varav 1 motorcykelplats och 1 lådcykelplats var uthyrda den 31 december 2022. Samtliga 24 parkeringsplatser avsedda för bilar har försetts med laddbox för elbil eller hybridbil, 13 platser med 22 kW och 11 platser med 7 kW. Laddboxarna är uppkopplade för att garantera smart och säker laddning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-19.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Justinus van der Meer	Ordförande
Anthon Wihed	Kassör
Oscar Alexandris	Ledamot

Tomas Carlström	Ledamot
Ann-Marie Thunell	Ledamot
Thomas Lundgren	Suppleant
Håkan Nord	Suppleant
Mari-Loise Berglund	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen,
Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit BDO Mälardalen AB representerade av Sara Königslehner.

Valberedningen har utgjorts av Annika Donnert och Anna Hasselrot.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Spolning av stammar på Gambrinusgatan
2021	Föreningens gemensamma lokal fräschades upp
2021	Djupare studier av underhållsbehovet och dess kostnadsbild har genomförts genom att offerter för stamrenovering och renovering av innergården tagits in
2021	Installation av laddboxar för el- och hybridbil till samtliga 24 P-platser i garaget.
2021	Radonmätning i båda Föreningens fastigheter avslutades
2021	Stammar på Gambrinusgatan har filmats och inspekterats för att undersöka behov av framtida underhåll och ge underlag för beslut om bästa åtgärd
2020	Stamrenoveringen på Bergsgatan avslutades.
2020	Renovering loftgångarna samt taket på tillbyggnadshuset på Gambrinusgatan.
2019	Föreningen antog nya stadgar.
2019	Föreningen installerade fiber.
2019	Vid inspektion av stammarna framkom behov av total samrenovering. Styrelsen inledde ett omfattande projekt för att byta samtliga stammar, avloppsrör, elstigare, dagvattenrör och avloppsrör i bottenplattan i fastigheten på Bergsgatan.
2019	Föreningen totalrenoverade tvättstugan
2018	Samtliga stammar på Bergsgatan har filmats för att renoveringsbehovet ska kunna bedömas. Två stammar var i så dåligt skick att de behövde åtgärdas omgående.
2018	Nya brevlådor har satts upp i respektive trappuppgång på Bergsgatan.
2017	En genomgång av byggnaderna och deras renoveringsbehov genomfördes tillsammans med SBC och

2016	en åtgärdsplan togs fram. Arbetet med att renovera husfasaden på Bergsgatan 43-45 har avslutats.
2016	Byggnation av takräcke för snöskottning på Bergsgatan 43-45.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Reparation av betongpelare i garage

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-07-01 med 5 procent och ytterligare med 5 procent från och med 2023-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 11 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 60 st.

Under året har fem lägenheter överlåtits och förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Lokalen på Gambrinusgatan har under året varit upplåten med hyresrätt.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel samt tekningsförvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsstädning	Olson Städ & Konsult AB
Kabel TV	ComHem
Fiber	Stokab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en förstudie för att se över möjliga alternativ och potential för att inreda råvinden i huset på Bergsgatan påbörjats med hjälp av en extern part. Utkomsten från förstudien kommer att redovisas för medlemmarna under början av 2023. Ifall förstudien visar på goda förutsättningar planeras ett förslag läggas fram för beslut på en föreningsstämma under 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 983	3 048	2 954	2 860
Resultat efter fin. poster (tkr)	6	-346	-14 419	203
Soliditet (%)	78,1	78,5	78,5	85,5

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	39 328 431	9 231 770	3 715 270	-15 350 083	-345 635	36 579 753
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			363 600	-363 600		
Balanseras i ny räkning				-345 635	345 635	
Årets resultat					5 996	5 996
Belopp vid årets utgång	39 328 431	9 231 770	4 078 870	-16 059 318	5 996	36 585 749

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-16 059 318
Årets resultat	5 996
Totalt	-16 053 322
Avsättning till yttre fond	413 400
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-16 466 722
Summa	-16 053 322

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 983 361	3 048 053
Övriga rörelseintäkter		8 166	0
Summa rörelseintäkter		2 991 527	3 048 053
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 210 617	-2 640 289
Övriga externa kostnader	4	-85 996	-75 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 188	-606 584
Summa rörelsekostnader		-2 879 801	-3 322 244
Rörelseresultat		111 726	-274 191
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 212	8 811
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 899	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 841	-80 302
Summa finansiella poster		-105 730	-71 444
Resultat efter finansiella poster		5 996	-345 635
Resultat före skatt		5 996	-345 635
Årets resultat		5 996	-345 635

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 407 100	44 937 860
Inventarier, maskiner och installationer	6	323 714	376 142
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>44 730 814</u>	<u>45 314 002</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 730 814</u>	<u>45 314 002</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	43 764
Övriga fordringar	7	1 916 668	1 045 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 489	162 374
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 137 157</u>	<u>1 251 983</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		29 989	109 367
Summa kassa och bank		<u>29 989</u>	<u>109 367</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 167 146</u>	<u>1 361 350</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 897 960</u>	<u>46 675 352</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 560 201	48 560 201
Fond för yttre underhåll, Balkongfond		4 133 794	3 762 046
Summa bundet eget kapital		52 693 995	52 322 247
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 059 318	-15 350 083
Årets resultat		5 996	-345 635
Summa fritt eget kapital		-16 053 322	-15 695 718
Summa eget kapital		36 640 673	36 626 529
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	9 300 000	9 300 000
Leverantörsskulder		215 069	139 449
Skatteskulder		0	27 208
Övriga skulder		48 133	-9 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		694 085	591 961
Summa kortfristiga skulder		10 257 287	10 048 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 897 960	46 675 352

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 21,4 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>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	2001	46 158 320	0,75%	0,75%
Lägenhet	2003	179 128	1%	1%
Lägenhet	2003	542 013	1%	1%
Lägenhet	2003	250 308	1%	1%
Lägenhet	2004	688 345	1%	1%
Fasad	2009	4 579 750	3,33%	3,33%
Balkonger	2011	771 990	2,0%	2,0%
Belysning källare, garage	2012	144 625	10,0%	10,0%
		<hr/>		
		53 314 479		
Inventarer, möbler	2010	46 310	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Tvättmaskin	2006	32 875	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Tvättmaskin	2012	89 625	10%	10%
Tvättmaskin, torktumlare	2002	73 281	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Kallmangel	2020	33 513	20%	20%
Installation av bredband	2019	277 200	10%	10%
Laddstolpar	2021	180 000	10%	-
		<hr/>		
		732 804		

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 490 236	1 458 184
Bredband	39 427	39 516
Hyror bostäder	78 012	78 012
Hyror lokaler	924 845	904 508
Hyror garage	332 345	335 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 260	14 727
Övriga hyresintäkter	112 236	111 996
Balkongtillägg	0	4 416
Erhållna bidrag	0	90 000
Försäkringsersättning	0	11 094
Summa	2 983 361	3 048 053

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	111 904	89 897
Städning	76 831	84 438
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 956	15 084
Trädgårdsskötsel	11 917	1 630
Snöröjning	70 978	52 567
Reparationer	100 377	174 553
Kostnad vattenskador	0	184 780
El	201 049	147 969
Uppvärmning	387 481	404 049
Vatten	68 169	62 609
Sophämtning	78 835	88 371
Försäkringspremie	109 371	111 249
Tomträttsavgäld	403 600	403 779
Fastighetsavgift bostäder	57 622	55 442
Fastighetsskatt lokaler	128 000	132 000
Övriga fastighetskostnader	16 774	13 554
Kabel-tv/Bredband/IT	45 807	47 559
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	101 264	98 254
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 382	720
Panter och överlåtelser	11 778	12 914
Fastighetsförvaltning enligt avtal	21 073	20 789
Fastighetsförvaltning utöver avtal	0	10 989
Juridiska åtgärder	0	28 220
Övriga externa tjänster	7 215	7 829
	2 019 383	2 249 245
Underhåll		
VA/Sanitet	80 934	0
Värme	0	134 431
Ventilation	0	117 304
Byggnad	9 333	0
Garage	52 284	0
Övrigt	48 683	139 309
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 210 617	2 640 289

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultarvode	55 372	47 489
Revisionarvode	30 624	27 882
Summa	85 996	75 371

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 158 320	46 158 320
-Ombyggnad	7 156 159	7 156 159
-Mark		
	<u>53 314 479</u>	<u>53 314 479</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 376 619	-7 831 411
-Årets avskrivning enligt plan	-530 760	-545 208
	<u>-8 907 379</u>	<u>-8 376 619</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 407 100	44 937 860
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 400 000	38 000 000
Mark	93 400 000	83 200 000
	<u>137 800 000</u>	<u>121 200 000</u>
Bostäder	125 000 000	108 000 000
Lokaler	12 800 000	13 200 000
	<u>137 800 000</u>	<u>121 200 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	732 804	732 804
	<u>732 804</u>	<u>732 804</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-356 662	-295 286
-Årets avskrivning enligt plan	-52 428	-61 376
	<u>-409 090</u>	<u>-356 662</u>
Redovisat värde vid årets slut	323 714	376 142

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	46 669	53 026
Inkasso Alektum	-3 551	0
Klientmedelskonto	1 873 549	992 819
Summa	1 916 667	1 045 845

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank, Handelsbanken	29 989	109 367
Summa	29 989	109 367

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek		2,85%	1 300 000	0	1 300 000
Stadshypotek		3,35%	4 500 000	0	4 500 000
Stadshypotek		3,35%	3 500 000	0	3 500 000
			9 300 000	0	9 300 000

Varav långfristig del 0

Varav kortfristig del 9 300 000

Kommande års planerade amortering 0

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Justinus Van Der Meer
Ordförande

Oscar Alexandris

Tomas Carlström

Ann-Marie Thunell

Anthon Wihed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB