

Årsredovisning

Brf Morellträdet 14

769605-4886

Styrelsen för Brf Morellträdet 14 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 1923 Fasadförenkling
- 1941 Centralvärme
- 1968 Stambyte
- 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 satta 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 entréplanet som tidigare har varit lokaler
- 2012 Byte av värmväxlare
- 2012 Byte av ventilationssystem på entréplanet 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
- 2017 Stambyte

Förväntad framtida utveckling

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

Framtida underhåll

Renovering av ytskikt i trapphus har påbörjats under 2018

Verksamhet enligt miljöbalken

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har genomförts under 2017.

Översyn och upphandling av förbättrade ytskikt i trapphusen har påbörjats för eventuellt genomförande 2018.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-26. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid 2017 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 innehåller med tomträtt.

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

Stadseenlig 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
Johan Hanström, Ledamot
Erik Lissinger, Ledamot (Flyttat under året)
Linnea Isaksson, Ledamot
Johan Hjalmarsson, Suppleant
Stefan Sundgren, Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, och var för sig av ledamöterna.

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 Effektiv Förvaltning

Ekonomi

Avgifter

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 142	1 253	1 220	1 238	1 190
Rörelseresultat	-8 469	-237	-115	-184	-206
Resultat efter finansiella poster	-8 622	-348	-232	-351	-392
Balansomslutning	21 174	22 690	23 065	23 181	23 544
Fond för yttre underhåll	196	317	312	359	574

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 108 001	3 349 999	316 740	-3 360 732	-348 440
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-348 440	348 440
Förändring av fond för yttre undh			-121 154		
Årets resultat					-8 622 119
Belopp vid årets utgång	17 108 001	3 349 999	195 586	-3 709 172	-8 622 119

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 709 172
Årets resultat	-8 622 119
<i>Summa</i>	<i>-12 331 291</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	108 744
Balanseras i ny räkning	-12 440 035
<i>Summa</i>	<i>-12 331 291</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 141 994	1 253 169
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 141 994	1 253 169
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-8 733 345	-1 091 503
Övriga externa kostnader	4	-542 717	-52 805
Personalkostnader	5	-33 512	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 286	-293 351
Summa rörelsekostnader		-9 610 860	-1 490 227
Rörelseresultat		-8 468 866	-237 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 253	-112 119
Summa finansiella poster		-153 253	-111 383
Resultat efter finansiella poster		-8 622 119	-348 441
Resultat före skatt		-8 622 119	-348 441
Årets resultat		-8 622 119	-348 441

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 037 166	22 330 518
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		71 418	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 108 584</i>	<i>22 330 518</i>
Summa anläggningstillgångar		22 108 584	22 330 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		236 222	291 230
Övriga fordringar		147 756	65 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 384	61 322
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>446 362</i>	<i>417 773</i>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		-1 380 963	-1 349 958
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>-1 380 963</i>	<i>-1 349 958</i>
Summa omsättningstillgångar		-934 601	-932 185
SUMMA TILLGÅNGAR		21 173 983	21 398 333

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll	195 586	316 740
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 653 586</i>	<i>20 774 740</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 588 018	-3 360 733
Årets resultat	-8 622 119	-348 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-12 210 137</i>	<i>-3 709 173</i>
Summa eget kapital	9 8 443 449	17 065 567
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 12 090 740	3 602 824
Summa långfristiga skulder	12 090 740	3 602 824
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	34 557	32 465
Skatteskulder	141 535	135 832
Övriga skulder	64 929	76 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 775	485 477
Summa kortfristiga skulder	639 796	729 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 173 985	21 398 334

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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 fastighetförvaltning sker beskattning med 22%

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandeperioden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00%	100
Ombyggnad gården	3,33%	30
Fönster	2,00%	50
Ventilation	4,00%	25
Fjärrvärmecentral	4,00%	25
Ombyggnad till lägenhet	3,33%	30

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder värderas 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 ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	-715 539	-706 707
Hyror	-418 442	-540 996
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	—	-3 987
Övriga hyresintäkter	-8 013	-1 480
	-1 141 994	-1 253 170

Not 3	Drifts- och fastighetskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	–	17 040
	Städning	25 001	29 590
	Tillsyn, besiktning kontroller	1 110	6 480
	Trädgårdsskötsel	–	201
	Snöröjning	4 719	3 626
	Reparationer	7 880 232	124 768
	El	14 612	20 322
	Uppvärmning	226 630	234 453
	Vatten	25 876	25 035
	Sophämtning	27 496	29 554
	Försäkringspremie	28 609	27 296
	Tomträttsavgäld	199 985	180 400
	Fastighetsavgift bostäder	32 875	31 700
	Fastighetsskatt lokaler	38 480	38 480
	Övriga fastighetskostnader	1 876	4 041
	Kabel-tv, Bredband/IT	6 576	6 581
	Förvaltningsarvode ekonomi	37 706	70 805
	Panter och överlåtelse	–	3 030
	Övriga externa tjänster	181 563	8 203
	Stambyte	–	229 898
		8 733 346	1 091 503

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Porto / Telefon	–	1 042
	Konsultarvode	501 134	32 781
	Revisionsarvode	19 183	18 982
		520 317	52 805

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	25 500	40 000
	Sociala kostnader	8 012	12 568
		33 512	52 568

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 031 610	25 031 610
	Utgående anskaffningsvärden	25 031 610	25 031 610
	Ingående avskrivningar	-2 701 092	-2 407 741
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-293 351	-293 351
	Utgående avskrivningar	-2 994 443	-2 701 092
	Redovisat värde	22 037 167	22 330 518
	Taxeringsvärde Byggnader	12 654 000	12 654 000
	Taxeringsvärde Mark	23 594 000	23 594 000
Not 7	Inventarier, maskiner och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	9 333
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	79 353	-
	Utgående anskaffningsvärden	79 353	9 333
	Ingående avskrivningar	-	-9 333
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 935	-
	Utgående avskrivningar	-7 935	-9 333
	Redovisat värde	71 418	0
Not 8	Kassa och Bank	2017-12-31	2016-12-31
	Checkkonto / Checkkredit	-1 380 963	-1 582 970
	Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	233 012
		-1 380 963	-1 349 958
Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Företagsinteckning	16 900 000	8 500 000
		16 900 000	8 500 000
	Summa ställda säkerheter	16 900 000	8 500 000
Not 10	Skulder till kreditinstitut, långfristiga	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 0,90%	1 123 740	1 135 824
	Stadshypotek 3,38%	1 233 000	1 233 000
	Stadshypotek 3,10%	1 234 000	1 234 000
	Stadshypotek 0,90%	8 500 000	-
		12 090 740	3 602 824

Not 11	Eventualförplikelser	2017-12-31	2016-12-31
	Det finns inga eventualförplikelser	0	0
		0	0

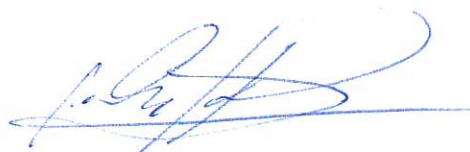
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

UNDERSKRIFTER 2018-06-09



Magnus Bonde



Johan Hanström



Linnea Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-14



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14

Org.nr 769605-4886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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

försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-06-14



Börje Krafft
Auktoriserad revisor