

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Morkullan 6

716417-4166

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkningen	9-10
Upplýsningar till balansräkningen	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morkullan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades och förvärvade fastigheten år 1981. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket år 2001.

Fakta om fastigheten

Byggår: 1905

Byggnadens totalyta är enligt senaste taxeringsbeslut 3 948 kvadratmeter, varav 2 967 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 981 kvadratmeter lokaler.

Taxeringsvärdet uppgår till totalt 93 927 000 kr varav byggnader 35 800 000 kr och mark 58 127 000 kr.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Uppvärmningskostnaden ingår i medlemmarnas föreningsavgift.

I föreningen finns följande gemensamhetsanläggningar: tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsförråd, sopsorteringsrum, vinds- och källarförråd. Till föreningen hör även ett antal parkeringsplatser.

Styrelsen har under 2016 arbetat vidare med underhållsplanen för fastigheten. Se vidare under rubriken ”Aktiviteter under 2016”.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastighetsägarna. Den tekniska förvaltningen har till och med 2015 sköts av styrelsen. Från och med 2016 sköts den tekniska förvaltningen av Fastighetsägarna.

Medlemmar

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen har inga lägenheter med hyresrätt.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett inom föreningen. Under året har styrelsen inte beviljat någon ny andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse och revisorer

Styrelse vald på årsstämman 2016-04-06

Helene von Schwerin	Ordförande
Pontus Nordberg	Ledamot
Louise Jerneborg	Ledamot
Catherine Benjour	Ledamot
Mattias Mattsson Soini	Ledamot
Mehrdad Mahzoni	Suppleant
Johan Runbäck	Suppleant
Peter Svängård	Suppleant
Calle Henningsson	Suppleant

Under 2016 har styrelsen hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Olov Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 april 2016.

Aktiviteter under 2016

Under 2016 har styrelsen arbetat med ett antal projekt som ingår i den femårsplan som togs fram av styrelsen under 2013.

En teknisk lösning för ventilation i KitchenLabs lokaler har tagits fram under projektledning av Fastighetsägarna. I april 2017 installeras ventilation i KitchenLabs lokaler.

OVK-besiktning har planerats (genomförande februari 2017).

Vi har anlitat en projektledare/konsult som skall ta fram en rambeskrivning samt förfrågningsunderlag för renovering av gårdsbjälklaget samt utvärdera och hjälpa oss upphandla entreprenad och fungera som vår kontrollant och byggledare.

Vi har träffat tilltänkta projektledare för projektering av stambyte.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att sortera och lagra viktig dokumentation elektroniskt för en större säkerhet och en underlättad åtkomst för framtida styrelser.

De tidigare soptunnorna har bytts ut mot större sopkärl med lock vilket på sikt kommer att sänka föreningens kostnader.

Fastighetsägarna sköter numera städningen i huset vilket innebär en lägre kostnad för föreningen jämfört mot tidigare städbolag.

Föreningen har vidare utfört följande inventeringar. Inspektion av fastigheten. Radonnivåer har mätts. Eldstäder och brandskyddet har inspekterats och brandvarnare försetts med nya batterier

Styrelsen har fortlöpande arbetat aktivt med lokalhyresgästerna under 2016. Tyvärr har problemen med lokalhyresgästen som släpat med betalningar av hyror fortsatt under året. Styrelsen har arbetat aktivt med att försöka lösa problemen på bästa sätt. Lokalhyresgästen är uppsagd från september 2017.

Vår- och höststädningsdagar har hållits med varierande uppslutning från medlemmarna.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna, dels för att öka kompetensen inom området och dels för att minska arbetsbelastningen för styrelsen. Ytterligare ett avtal avseende jour för vår fastighet har tecknats med Fastighetsägarna under året. Jouren kan bistå vid fel som direkt kan innebära skada eller risk för skada på fastigheten eller som utgör större olägenhet för bostadsrättsinnehavaren. Tyvärr har samarbetet med Fastighetsägarna inte fungerat så väl som förhoppningen varit och detta blir en punkt att se över under 2017.

Föreningens ekonomi

För år 2016 redovisar föreningen ett resultat uppgående till -490 tkr och ett kassaflöde på -278 tkr. Det innebär att föreningens kassabehållning nu är 516 tkr med oförändrad nivå på lånen.

Styrelsen har under året beslutat att ge hyresrabatt till en av lokalhyresgästerna på grund av den bristande ventilationen i hyreslokalerna. Det har medfört att hyresintäkterna varit på en lägre nivå än förväntat.

Föreningen har bekostat saneringsarbetet hos lokalhyresgästen som haft problem med råttor i lokalen.

Eftersom den tekniska förvaltningen under året har skötts av extern part har detta medfört en utökad kostnad för föreningen.

Det negativa resultatet för 2016 kan i huvudsak förklaras utifrån de faktorer som nämns ovan.

Föreningens enskilt största kostnadsposter var reparationer, som stod för 18 % av föreningens totala kostnader, samt el och uppvärmning som tillsammans stod för 38 % av föreningens totala kostnader. De senare är i nivå med föregående år efter att ha sänkts med 20 % under 2014. Kostnaden för juridiska arvoden avser juridisk rådgivning från Fastighetsägarna angående hyresgästen som släpat med betalningar.

Dispositionsförslag (kronor)

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-171 470
Årets resultat	-489 526
Totalt	-660 996
<i>Disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll enl. stadgarna</i>	<i>281 781</i>
<i>Ianspråktagande av fond för yttre underhåll</i>	<i>-207 605</i>
<i>Balanseras i ny räkning</i>	<i>-735 172</i>
Summa	-660 996

I klartext betyder det uttag ur yttre fond 207 605 kr, motsvarande årets kostnad för underhåll (se not 3 till resultaträkningen). Överföring till yttre fond 281 781 kr, motsvarande årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus enligt stadgarnas 8 §. Fonden för yttre underhåll ökar därmed från 1 106 278 kr till 1 180 454 kr.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 877 743	1 921 505
Övriga rörelseintäkter	3	5 342	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 883 085</u>	<u>1 921 505</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 913 022	-1 727 499
Övriga externa kostnader	6	-35 640	-21 979
Personalkostnader och arvoden	5	-114 335	-114 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 653	-248 653
Summa rörelsekostnader		<u>-2 311 650</u>	<u>-2 112 466</u>
Rörelseresultat		<u>-428 565</u>	<u>-190 961</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		555	7 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 516	-66 805
Summa finansiella poster		<u>-60 961</u>	<u>-59 458</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-489 526</u>	<u>-250 419</u>
Resultat före skatt		<u>-489 526</u>	<u>-250 419</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-489 526</u>	<u>-250 419</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 008 363	10 257 016
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 008 363	10 257 016
Summa anläggningstillgångar		10 008 363	10 257 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 651	1 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 499	71 029
Summa kortfristiga fordringar		53 150	72 518
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		515 634	793 892
Summa kassa och bank		515 634	793 892
Summa omsättningstillgångar		568 784	866 410
SUMMA TILLGÅNGAR		10 577 147	11 123 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 363 000	5 363 000
Fond för yttre underhåll		1 106 278	1 155 145
Summa bundet eget kapital		<u>6 469 278</u>	<u>6 518 145</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-171 470	30 082
Årets resultat		-489 526	-250 419
Summa fritt eget kapital		<u>-660 996</u>	<u>-220 337</u>
Summa eget kapital		<u>5 808 282</u>	<u>6 297 808</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 300 000	4 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		237 226	228 644
Skatteskulder		10 434	16 789
Övriga skulder		-9 319	27 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 524	252 905
Summa kortfristiga skulder		<u>468 865</u>	<u>525 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 577 147</u>	<u>11 123 426</u>

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 (föregående år inom parentes)

,

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,20%	1,20%
Ombyggnad	10%	10%
Ombyggnad av hiss	10%	10%
Trapphus	10%	10%
Inventarier	5%	5%

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	699 265	650 746
Hyror	1 178 478	1 270 759
	1 877 743	1 921 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	5 342	-
Summa	5 342	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	1 152	-
Städning	79 099	79 985
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 343	25 686
Trädgårdsskötsel	1 760	-
Snöröjning	4 242	15 150
Sotning	6 289	-
Reparationer	343 675	138 920
EI	237 460	263 620
Uppvärmning	483 397	456 442
Vatten	50 372	41 921
Sophämtning	75 544	68 265
Försäkringspremie	38 082	38 455
Fastighetsavgift bostäder	36 772	36 047
Fastighetsskatt lokaler	109 270	99 200
Övriga fastighetskostnader	4 947	5 432
Kabel-tv/Bredband/IT	51 164	50 621
Förvaltningsarvode ekonomi	73 805	70 978
Förvaltningsarvode teknik	45 451	-
Juridiska åtgärder	24 567	37 524
Övriga externa tjänster	10 026	10 626
	1 705 417	1 438 872
Underhåll		
Ventilation	207 605	38 177
Övrigt	-	250 450
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 913 022	1 727 499

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	87 000	87 000
Sociala kostnader	27 335	27 335
	114 335	114 335

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	32 731	19 070
Revisionarvode	2 909	2 909
Summa	35 640	21 979

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 430 000	10 430 000
-Ombyggnad	4 392 990	4 392 990
-Mark	-	-
	<u>14 822 990</u>	<u>14 822 990</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 565 975	-4 317 322
-Årets avskrivning enligt plan	-248 653	-248 653
	<u>-4 814 628</u>	<u>-4 565 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 008 362	10 257 015
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 800 000	36 400 000
Mark	58 127 000	43 520 000
	<u>93 927 000</u>	<u>79 920 000</u>
Bostäder	83 000 000	70 000 000
Lokaler	10 927 000	9 920 000
	<u>93 927 000</u>	<u>79 920 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	167 534	167 534
	<u>167 534</u>	<u>167 534</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 534	-167 534
	<u>-167 534</u>	<u>-167 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	1 000	1 000
SEB	251 077	312 497
Avräkningskonto Fastighetsägarna	263 557	480 395
Summa	515 634	793 892

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>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	5 363 000	-	1 155 145	30 082	-250 419	6 297 808
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-48 867	48 867		
Balanseras i ny räkning				-250 419	250 419	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-489 526	-489 526
Belopp vid årets utgång	5 363 000	-	1 106 278	-171 470	-489 526	5 808 282
			Totalt bundet eget kapital 6 469 278	Totalt fritt eget kapital -660 996		5 808 282

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB		1,34%	1 000 000		1 000 000
SEB		1,53%	2 000 000		2 000 000
SEB		1,34%	1 300 000		1 300 000
			4 300 000		4 300 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	7 925 000	7 925 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	7 925 000	7 925 000

Not 13 Eventualförpliktelser

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

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

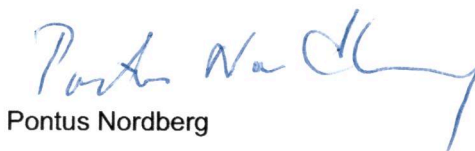
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017 - 04 - 23



Helene von Schwerin



Pontus Nordberg



Louise Jerneborg



Mattias Mattsson Soini



Catherine Benjour

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 04 - 24



Jan-Olov Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan Nr 6 i Stockholm.

Org.nr 716417-4166

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Morkullan nr 6 för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Stockholm 2017-04-24



Jan Olov Karlsson
Av föreningen vald revisor