

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morkullan 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

George Diab	Ledamot
Sandra Gottfarb	Ledamot
Ester Madeleine Rameau Kawa	Ledamot
Emma Aurora Lovisa Seropian	Ledamot

Hanna Maria Carolina Danielsson	Suppleant
Katharina Viktoria Mellvé	Suppleant
Stavros Stavropoulos	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

George Diab, Sandra Gottfarb och Ester Madeleine Rameau Kawa.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Zandra Kristina Bymalm Andersson Ordinarie Intern
Sissi Sköld Suppleant Intern

Valberedning

Åsa Olsson
Michaela Friberg-Storey

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Morkullan 20	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

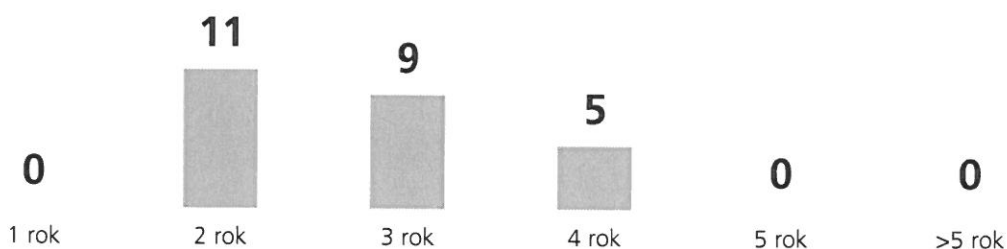
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 273 m², varav 2 105 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017	Målning av samtliga fönster
El i takrännor	2017	
Takrenovering	2017	Omläggning av tak
Fasadrenovering	2017	Fasadrenovering mot Valhallavägen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

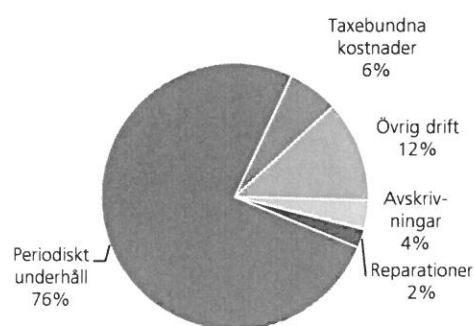
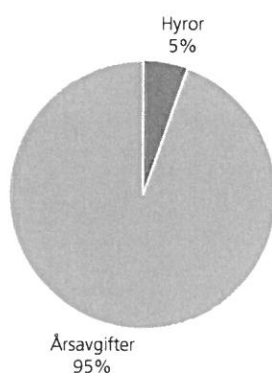
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Norrsidans Allservice AB
Snöskottning	LW Plåt AB
Service av Fjärrvärmecentral	Fortum
Service av hissar	Kone

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 359 142	1 294 958
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 403 518	1 350 840
Finansiella intäkter	56	259
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 509
Kapitaltillskott	0	152 604
Ökning av långfristiga skulder	4 371 340	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 225 643	0
	7 000 557	1 508 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 990 862	1 130 461
Finansiella kostnader	44 543	53 590
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	152 604
Ökning av kortfristiga fordringar	1 740	0
Minskning av långfristiga skulder	0	103 660
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 712
	7 037 145	1 444 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 322 554	1 359 142
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-36 588	64 184

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tak, fasad mot Valhallavägen och alla fönster renoverats. Dessutom har elslingor i hängrännor och stuprör installerats. Takrenoveringen blev betydligt mer omfattande än planerat eftersom allt bjälklag behövde bytas ut. Detta var nödvändigt då virket under plåttaket antingen var rötskadat eller ojämnt. För att försäkringen skulle gälla behövde detta åtgärdas. Alla utökningar samt tillkommande merarbeten och förseningar som det resulterade i medförde att kostnaden för renoveringen blev betydligt högre än planerat. Det var inte möjligt att förutse de ökade kostnaderna förrän taket öppnades upp.

Innan renoveringen startade höjdes månadsavgifterna med 11%, vilket skulle täcka räntor och amorteringar för lånet på 3,5 miljoner. När slutnotan för renoveringarna var klar behövde vi låna ytterligare 1,6 miljoner för att täcka våra kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	578	551	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	946	946	946	946
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 853	1 860	1 907	1 948
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	130	129	118	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	24	23	47
Soliditet (%)	72	88	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 883	-81	-29	-14
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 344	1 283	1 282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 105 m² bostäder och 168 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 110 825	0	0	32 110 825
Upplåtelseavgifter	4 371 641	0	0	4 371 641
Kapitaltillskott	152 604	0	0	152 604
Fond för yttre underhåll	1 509 711	184 377	0	1 325 334
S:a bundet eget kapital	38 144 781	184 377	0	37 960 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 293 716	-184 377	-80 737	-6 028 602
Årets resultat	-5 883 249	-5 883 249	80 737	-80 737
S:a ansamlad förlust	-12 176 965	-6 067 626	0	-6 109 339
S:a eget kapital	25 967 816	-5 883 249	0	31 851 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 883 249
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 109 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 377
summa balanserat resultat	-12 176 965

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 509 711
-10 667 254

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 403 518	1 343 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 272
Summa rörelseintäkter		1 403 518	1 350 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 553 519	-982 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 794	-111 964
Personalkostnader	Not 6	-29 549	-35 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 418	-247 784
Summa rörelsekostnader		-7 242 280	-1 378 246
RÖRELSERESULTAT		-5 838 762	-27 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 543	-53 590
Summa finansiella poster		-44 487	-53 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 883 249	-80 737
ÅRETS RESULTAT		-5 883 249	-80 737

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	34 611 453	34 862 870
Summa materiella anläggningstillgångar	34 611 453	34 862 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 611 453	34 862 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 290	3 691
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	1 007 746	1 045 978
Summa kortfristiga fordringar	1 016 036	1 049 669
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	396 538	397 753
Summa kassa och bank	396 538	397 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 412 573	1 447 421
SUMMA TILLGÅNGAR	36 024 026	36 310 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 482 466	36 482 466
Kapitaltillskott		152 604	152 604
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 509 711	1 325 334
Summa bundet eget kapital		38 144 781	37 960 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 293 716	-6 028 602
Årets resultat		-5 883 249	-80 737
Summa fritt eget kapital		-12 176 965	-6 109 339
SUMMA EGET KAPITAL		25 967 816	31 851 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 405 609	3 975 609
Summa långfristiga skulder		8 405 609	3 975 609
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 000	103 660
Leverantörsskulder		1 035 533	102 943
Skatteskulder		130 954	126 334
Övriga skulder		10 467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	428 647	150 681
Summa kortfristiga skulder		1 650 601	483 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 024 026	36 310 292

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 171 313	1 111 361
Årsavgifter - lokaler	156 485	156 485
Hyror bostäder	75 698	75 698
Öresutjämnning	22	24
	1 403 518	1 343 568

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	7 272
	0	7 272

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 500	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	28 713	3 819
	Snöröjning/sandning	0	32 882
	Städning entreprenad	32 000	41 300
	Städning enligt beställning	6 588	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 838	22 624
	Hissbesiktning	2 976	3 705
	Myndighetstillsyn	0	4 860
	Gemensamma utrymmen	14 162	13 435
	Gård	2 788	3 588
	Serviceavtal	40 637	7 310
	Förbrukningsmateriel	1 068	0
	Brandskydd	166 251	6 131
		345 521	169 654
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 655	1 356
	Entré/trapphus	3 375	1 500
	Lås	1 313	775
	VVS	22 032	71 347
	Värmeanläggning/undercentral	26 763	0
	Ventilation	0	30 000
	Elinstallationer	26 613	0
	Hiss	14 980	11 721
	Tak	33 150	1 875
	Fönster	29 889	3 000
	Vattenskada	0	96 910
		163 770	218 484
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 367 557	0
	VVS	32 139	0
	Elinstallationer	118 750	0
	Tak	3 540 329	0
	Fasad	380 875	0
		5 439 650	0
	Taxebundna kostnader		
	El	53 374	50 600
	Värme	294 572	292 095
	Vatten	48 683	46 307
	Sophämtning/renhållning	47 732	44 936
		444 361	433 938
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 631	32 993
	Kabel-TV	6 621	6 538
	Bredband	49 500	57 750
		92 752	97 281
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 465	63 489
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 553 519	982 845

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	300	500
	Förvaltningsarvode	62 124	60 466
	Administration	19 519	3 391
	Konsultarvode	325 851	47 607
		407 794	111 964
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 798	37 600
	Sociala kostnader	17 751	-1 948
		29 549	35 652
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	237 960	237 960
	Förbättringar	13 458	9 824
		251 418	247 784
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 257 683	38 105 079
	Nyanskaffningar	0	152 604
	Utgående anskaffningsvärde	38 257 683	38 257 683
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 394 813	-3 147 028
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 418	-247 784
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 646 230	-3 394 813
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 611 453	34 862 870
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 035 890	14 035 890
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 806 000	25 806 000
	Taxeringsvärde mark	26 171 000	26 171 000
		51 977 000	51 977 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
	Lokaler	3 177 000	3 177 000
		51 977 000	51 977 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	75 268	84 588
	Klientmedel hos SBC	926 016	961 390
	Fordringar	6 461	0
		1 007 746	1 045 978

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 325 334	1 309 390
	Reservering enligt stadgar	184 377	184 377
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-168 433
	Vid årets slut	1 509 711	1 325 334

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,497 %	2 185 750	2 260 750	2018-01-18
	Nordea	0,721 %	1 789 859	1 818 519	2018-01-22
	Nordea	0,810 %	1 990 000	0	2018-05-24
	Nordea	0,610 %	2 485 000	0	2018-09-26
	Summa skulder till kreditinstitut		8 450 609	4 079 269	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	-103 660	
			8 405 609	3 975 609	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 405 609 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	0	1 000
	Arvoden	22 700	43 800
	Sociala avgifter	7 100	0
	Ränta	5 991	7 900
	Avgifter och hyror	90 937	97 981
	Tak	301 919	0
		428 647	150 681

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ekonomiskt avslut med entreprenören har pågått från januari och beräknas vara klart i juni. Renovering av portar mot Valhallavägen.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	0	1 000
	Arvoden	22 700	43 800
	Sociala avgifter	7 100	0
	Ränta	5 991	7 900
	Avgifter och hyror	90 937	97 981
	Tak	301 919	0
		428 647	150 681

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ekonomiskt avslut med entreprenören har pågått från januari och beräknas vara klart i juni. Renovering av portar mot Valhallavägen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 5 2018



George Diab
Ledamot


Sandra Gottfarb
Ledamot




Ester Madeleine Rameau Kawa
Ledamot



Emma Aurora Lovisa Seropian
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2018



Zandra Kristina Bymalm Andersson
Intern revisor