



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morellträdet 25



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Brandell	Ordförande
Danial Hasha Beiki	Ledamot
Lennart Jäder	Ledamot
Leif Stadig	Ledamot
Moa Torbjelt Fritzon	Ledamot

Lina Envall	Suppleant
Julia Rudels	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Violeta Radic	Ordinarie Intern
Mats Utberg	Ordinarie Intern
Lena Kallinström	Suppleant Intern

Valberedning

Eva Ekberg Jäder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MORELLTRÄDET 25	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

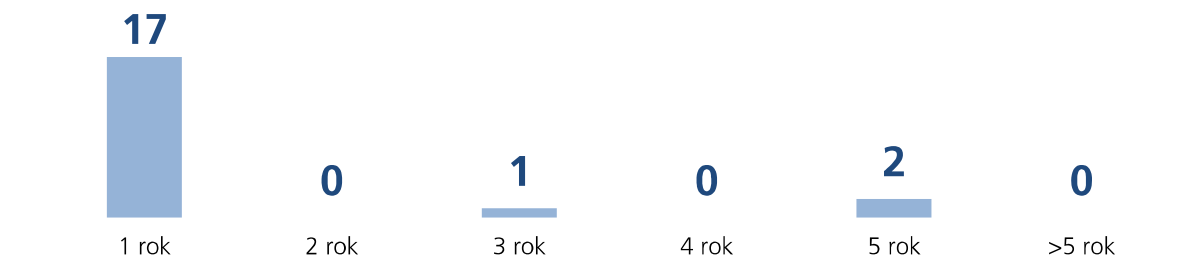
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 179 m², varav 1 123 m² utgör boyta och 56 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affischering	0 m ²	6 månader med automatisk förlängning
Kroppsvård och Thaimassage	56 m ²	2024-04-01, automatisk förlängning med 3 år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet Tvättstuga	övernattningsrum med toalett två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel
Cykelrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtbeläggning av fönsterkarmar.	2021	Option på åtgärdande av fasadspäckor 5tr 15kSEK+moms
Garantiåtgärder: fönstermålning		12 kSEK
Rep. av frånluftsfläkt	2021 - 2022	6,3 kSEK
OVK lokal	2020	
Spis, spiskåpa och bänkbelysning utbyta i hyreslägenheten	2020	
Installation av utrymningsväg från hyreslokal	2019	
OVK lägenheter och lokal + kanalrengöring	2016	13,75 +47,5 kSEK
Renovering av hiss	2015	Trumskarv eliminerad, 462 kSEK
Högtryckspolning av avlopp	2015	17,5 kSEK
Putsning av alla gatufasader och målning av alla fönster.	2014	1212 kSEK
Installation av 12 balkonger samt renovering och breddning av kungsaltanerna	2014	
Byte av snösmältningsanläggning	2014	94 kSEK
Radiatorbyte i entré	2014	16 kSEK
Renovering av tilluftsaggregat i butikslokalen	2013	15 kSEK
Byte av radiator i lägenhet	2010	12 kSEK
Byte av kylskåp i hyreslägenhet	2010	4 kSEK
OVK och rensning av frånluftskanaler	2008 - 2009	14 +44 kSEK
Tätning av tak vid takvinkel	2007 - 2008	58 kSEK
Installation av ny fjärrvärmecentral	2006	176 kSEK
Högtryckspolning av avlopp	2006	
Fönstermålning på ost- och sydfasader	2005	104 kSEK
Omputsning av gavel och gatuvalv	2005	80 kSEK
Renovering av portar	2004	23 kSEK
Ommålning av tak	2003	
Rör- och elstambyte, omputsning av fasad, renovering av kungsaltaner, omläggning av tak	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av altandörrar 5tr	2022	20 kSEK
OVK, lgh + lokal	2022	obligatorisk ventilationskontroll
Högtryckspolning av avlopp	2024	ansats: vart 9:e år, 18kSEK
Rengöring av ventilationskanaler	2024	ansats: vart 8:e år, 50 kSEK
Fönstermålning	2024	antagen livslängd 10 år
Radonmätning	2028	utfört 2018, utförs vart 10:e år
Avloppsstambyte	2035	antagen livslängd 45 år
Fasadputsning	2039	antagen livslängd 25 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem gruppavtal 250/50 Mb/s
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Föreningens tillgång i form av en hyreslägenhet har avyttrats för 3.660 kSEK genom upplåtelse till en ny medlem i föreningen. Upplåtelsen inbringade 3.603 kSEK efter avdrag för omkostnader och utebliven hyra.

Efter upplåtelsen av den nya medlemslägenheten slutbetalades föreningens lån. Föreningen har därmed inga skulder till kreditinstitut.

Föreningen har mycket god likviditet och likviditetsbudgeten visar att likviditeten kommer att vara god i många år framöver, speciellt som inga amorteringar eller räntebetalningar ska göras. Inga höjningar av medlemsavgifterna förutses således under de kommande åren.

Budgeten har av naturliga skäl inte tagit hänsyn till intäkter och kostnader för upplåtelsen av den nya medlemslägenheten med åtföljande finansiella omDispositioner. Som vanligt har budgeterade medel för reparationer och periodiskt underhåll utnyttjats endast till en ringa del. I övrigt har utfallet stämt väl med budgeten. Det kan dock noteras att de taxebundna vattenkostnaderna under året tagit upp en avstämning av vattenförbrukningen f.o.m. 2019, och därför är en jämförelse mellan åren missvisande.

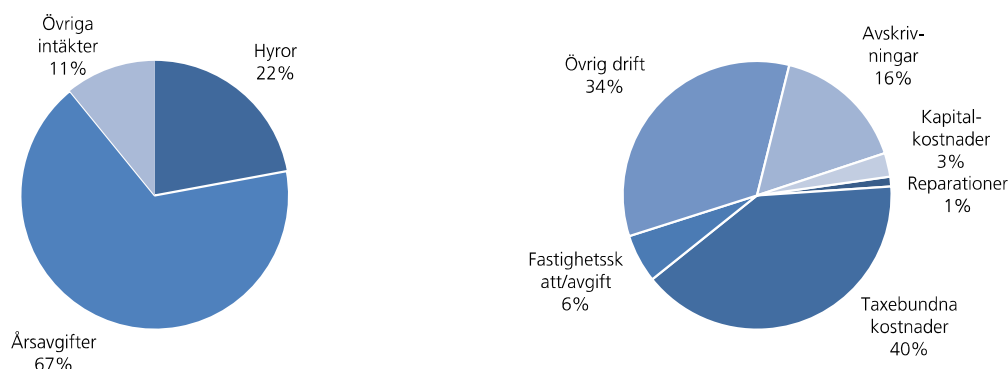
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 347	218 546
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	718 240	736 691
Finansiella intäkter	39	8
Minskning kortfristiga fordringar	4 110	0
Medlemsinsatser	3 660 000	0
Balkongfond	11 423	11 352
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 640
	4 393 813	762 691
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	572 291	521 424
Finansiella kostnader	20 596	30 450
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 828
Minskning av långfristiga skulder	3 805 108	77 188
Minskning av kortfristiga skulder	28 471	0
	4 426 466	636 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	311 693	344 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-32 653	125 801

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår hyresgäst avled under sommaren. Lägenheten konverterades till en bostadsrättslägenhet och uppläts till en ny medlem.

Garantiåtgärder från garantibesiktningen efter fasad- och balkongarbeten har slutförts. Sprickor i fasaden 5tr har inte åtgärdats i hopp om att de inte ska ha någon menlig inverkan. Föreningen har en option att beställa åtgärder för att eliminera sprickorna till en kostnad av 15 kSEK och har fått ett motsvarande avdrag för att sprickorna inte eliminerats omgående.

En smärre översyn av tvättstugans maskinpark utfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 3 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	443	439	441	439
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 707	1 971	1 949	1 895
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	3 504	3 575	3 646
Elkostnad/m ² totalyta	48	36	45	43
Värmekostnad/m ² totalyta	154	140	147	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	15	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	26	38	43
Soliditet (%)	99	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	72	21	-16
Nettoomsättning (tkr)	713	737	728	654

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 123 m² bostäder och 56 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	17 295 801	610 369	0	16 685 432
Upplåtelseavgifter	4 135 685	3 049 631	0	1 086 054
Kapitaltillskott	2 041 200	0	0	2 041 200
Fond för yttre underhåll	761 473	140 550	-6 499	627 422
Balkongfond	66 239	11 424	0	54 815
S:a bundet eget kapital	24 300 398	3 811 974	-6 499	20 494 923
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 222 287	-140 550	77 960	-2 159 697
Årets resultat	12 028	12 028	-71 461	71 461
S:a ansamlad förlust	-2 210 259	-128 522	6 499	-2 088 236
S:a eget kapital	22 090 139	3 683 452	0	18 406 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	12 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 081 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 550
summa balanserat resultat	-2 210 259

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 210 259
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	713 190	736 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 050	0
Summa rörelseintäkter		718 240	736 691
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-450 487	-447 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 714	-73 375
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-113 364	-113 364
Summa rörelsekostnader		-685 566	-634 695
RÖRELSERESULTAT		32 675	101 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 596	-30 450
Summa finansiella poster		-20 557	-30 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 118	71 554
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-90	-93
		-90	-93
ÅRETS RESULTAT		12 028	71 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	21 857 005	21 970 369
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 857 005	21 970 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 859 805	21 973 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	352 836	385 235
Summa kortfristiga fordringar		352 836	385 235
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	95 772	95 772
		95 772	95 772
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-264	4 101
Summa kassa och bank		-264	4 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		448 344	485 108
SUMMA TILLGÅNGAR		22 308 149	22 458 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 431 486	17 771 486
Kapitaltillskott		2 041 200	2 041 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	761 473	627 422
Balkongfond		66 239	54 815
Summa bundet eget kapital		24 300 398	20 494 923
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 222 287	-2 159 697
Årets resultat		12 028	71 461
Summa ansamlad förlust		-2 210 259	-2 088 236
SUMMA EGET KAPITAL		22 090 139	18 406 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 727 920
Summa långfristiga skulder		0	3 727 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	77 188
Leverantörsskulder		40 455	43 414
Skatteskulder		82 943	81 309
Övriga skulder		56 374	56 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	38 238	65 384
Summa kortfristiga skulder		218 010	323 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 308 149	22 458 277

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	481 358	476 996
Hyror bostäder	24 852	49 704
Hyror lokaler	133 921	133 564
Bredbandsintäkter	58 963	58 197
Avgift andrahandsuthyrning	13 090	13 796
Gästlägenhet	1 003	4 411
Öresutjämning	4	23
	713 190	736 691

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	3 737	0
Övriga intäkter	1 313	0
	5 050	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	28 801	29 073
	Städning enligt beställning	3 635	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 591	2 044
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 250
	Hissbesiktning	1 241	1 199
	Gemensamma utrymmen	209	0
	Serviceavtal	0	5 604
	Förbrukningsmateriel	693	645
		37 169	44 815
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 950
	Gemensamma utrymmen	0	898
	Tvättstuga	7 935	10 157
	Lås	140	1 700
	Elinstallationer	0	2 842
		8 075	28 547
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	6 499
		0	6 499
	Taxebundna kostnader		
	El	56 207	42 225
	Värme	181 089	165 407
	Vatten	30 302	23 368
	Sophämtning/renhållning	7 320	10 580
	Grovsopor	9 763	7 152
		284 681	248 732
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 884	12 509
	Kabel-TV	65 998	65 774
		78 882	78 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 680	41 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	450 487	447 956
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Föreningskostnader	3 450	438
	Styrelseomkostnader	0	2 566
	Förvaltningsarvode	65 552	64 152
	Administration	4 415	700
	Korttidsinventarier	0	999
	Konsultarvode	43 737	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		121 714	73 375
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	69 608	69 608
	Förbättringar	43 756	43 756
		113 364	113 364

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 616 859	23 616 859
	Utgående anskaffningsvärde	23 616 859	23 616 859
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 646 490	-1 533 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 364	-113 364
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 759 854	-1 646 490
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 857 005	21 970 369
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 566 625	7 566 625
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 317 000	16 317 000
	Taxeringsvärde mark	30 533 000	30 533 000
		46 850 000	46 850 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 600 000	45 600 000
	Lokaler	1 250 000	1 250 000
		46 850 000	46 850 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 050	38 050
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 050	38 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 050	-38 050
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 050	-38 050
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	40 879	40 026
	Klientmedel hos SBC	180 931	340 246
	Fordringar	0	4 963
	Räntekonto hos SBC	131 026	0
		352 836	385 235

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
	Lux Korräntefond Sverige Handelsbanken	145	95 772	109 500
			95 772	109 500
				Bokfört värde 2020-12-31
				95 772
				95 772

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		627 422	495 935
	Reservering enligt stadgar		140 550	140 550
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-6 499	-9 063
	Vid årets slut		761 473	627 422

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,650 %	0	3 677 108	Löst
	Handelsbanken	0,650 %	0	128 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		0	3 805 108	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-77 188	
			0	3 727 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		7 305 000	7 305 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Ränta		0	4 243
	Avgifter och hyror		38 238	61 141
			38 238	65 384

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förvaltningsavtalet med SBC har reviderats och gäller f.o.m. 2022-04-01. Besparingar på drygt 20 kSEK förväntas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Björn Brandell
Ordförande

Danial Hasha Beiki
Ledamot

Lennart Jäder
Ledamot

Leif Stadig
Ledamot

Moa Torbjelt Fritzon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Violeta Radic
Intern revisor

Mats Utberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Morellträdet 25 (769604-1982).

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Morellträdet 25 för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att, med hög men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisnings övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den _____ 2022

Violeta Radic

Mats Utberg

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	495 000	481 358	476 000
Hyror bostäder	0	24 852	49 000
Hyror lokaler	134 000	133 921	133 000
Bredbandsintäkter	61 000	58 963	58 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 000	13 090	8 000
Gästlägenhet	3 000	1 003	2 000
Öresutjämning	0	4	0
Försäkringersättning	0	3 737	0
Övriga intäkter	0	1 313	0
	699 000	718 240	726 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-29 000	-28 801	-31 000
Städning enligt beställning	0	-3 635	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 591	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-22 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 241	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-209	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-693	-1 000
	-58 000	-37 169	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-7 935	0
Lås	0	-140	0
	-50 000	-8 075	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-56 207	-56 000
Värme	-174 000	-181 089	-181 000
Vatten	-26 000	-30 302	-19 000
Sophämtning/renhållning	-8 000	-7 320	-10 000
Grovsopor	-8 000	-9 763	-4 000
	-274 000	-284 681	-270 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-12 884	-13 000
Kabel-TV	-66 000	-65 998	-68 000
	-80 000	-78 882	-81 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 680	-41 000
	-42 000	-41 680	-41 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-3 450	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-65 552	-67 000
Administration	-2 000	-4 415	-2 000
Konsultarvode	0	-43 737	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-4 500
	-83 000	-121 714	-80 500

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-70 000	-69 608	-70 000
Förbättringar	-44 000	-43 756	-44 000
	-114 000	-113 364	-114 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-701 000	-685 566	-724 500
RÖRELSERESULTAT	-2 000	32 675	1 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	26	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	0	-20 581	-35 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
	0	-20 557	-35 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 000	12 118	-33 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-90	0
	0	-90	0
RESULTAT	-2 000	12 028	-33 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se