



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2021 och 2039.
- 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 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
Lennart Jäder	Ledamot
Staffan Solson	Ledamot
Leif Stadig	Ledamot
Roger Wibert	Ledamot

Aida Ahmadi	Suppleant
Julia Rudels	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Eva Ekberg Jäder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

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

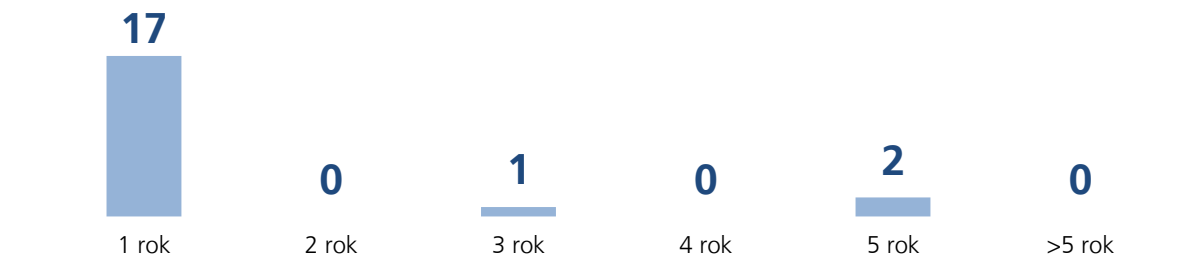
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 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 2021 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK lokal	2020	6,3 kSEK
Spis, spiskåpa och bänkbelysning utbytta i hyreslägenheten	2020	
Garantibesiktning av balkonger, kungsaltaner, fasader och fönster	2019	Garantiåtgärder: åtgärdande av fasadspäckor 5tr och fönstermålning.
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
Högtrycksspolning 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 kylskåp i hyreslägenhet	2010	4 kSEK
Byte av radiator i lägenhet	2010	12 kSEK
OVK och rensning av frånluftskanaler	2008 - 2009	14 +44 kSEK
Tätning av tak vid takvinkel	2007 - 2008	58 kSEK
Högtrycksspolning av avlopp	2006	
Installation av ny fjärrvärmecentral	2006	176 kSEK
Omputsning av gavel och gatuvalv	2005	80 kSEK
Fönstermålning på ost- och sydfasader	2005	104 kSEK
Renovering av portar	2004	23 kSEK
Ommålning av tak	2003	
Elstambyte	1989	
Rörstambyte	1989	
Omputsning av fasad	1989	
Renovering av kungsaltaner	1989	
Omläggning av tak	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Plåtskydd på fönsterkarmar, renovering av altandörrar	2021	
OVK, lgh + lokal	2022	obligatorisk ventilationskontroll
Högtrycksspolning 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

Föreningens ekonomi

Föreningen har gynnsamma lån och därmed låg räntekostnad. Inga extra amorteringar har gjorts utan avsikten är att ha god beredskap inför kommande åtgärder på fönster. Som synes nedan är kassaflödet stort positivt. Kostnadsreduceringar har gjorts genom uppsägning av ett servicavtal och reducering av antalet hämtningar av hushållsopor.

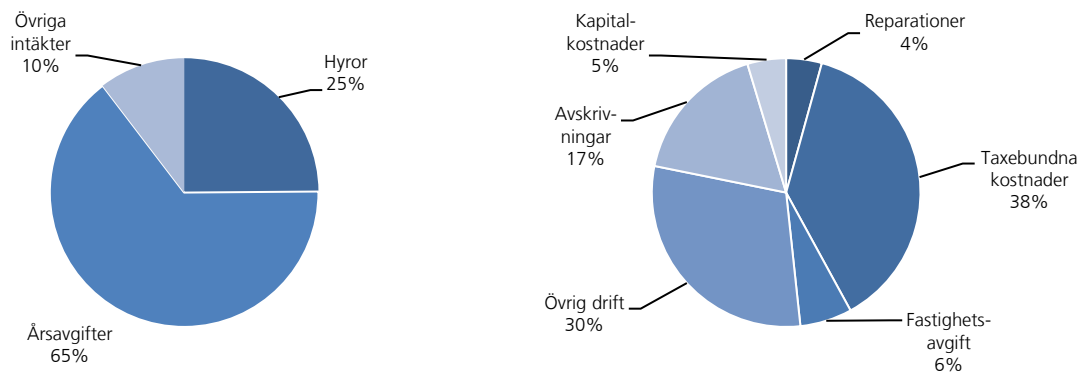
Avvikelse relativt budget: Högre intäkter på grund av lägenhetsuthyrningar. Lägre taxebundna kostnader, lägre kostnader för reparation och underhåll samt lägre räntekostnader.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	218 546	150 733
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	736 691	727 536
Finansiella intäkter	8	20
Balkongfond	11 352	11 160
Ökning av kortfristiga skulder	14 640	0
	762 691	738 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	521 424	547 752
Finansiella kostnader	30 450	45 082
Ökning av kortfristiga fordringar	7 828	433
Minskning av långfristiga skulder	77 188	77 188
Minskning av kortfristiga skulder	0	448
	636 890	670 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	344 347	218 546
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 801	67 813

*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 1 429 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

Obligatorisk VentilationsKontroll av hyreslokalen har utförts.

Serviceavtalet avseende takvärmeanläggningen för snösmältning har sagts upp.

Föreningen har anslutit sig till kommunens matavfallsinsamling och därmed kunnat reducera antalet hämtningar av hushållssopor till en gång per vecka.

I hyreslägenheten har ny spis, spiskåpa och bänkbelysning installerats.

I tvättstugan har LED-lysrör installerats och ett stopp i en tvättmaskin har åtgärdats.

Källarväggen mot Bergsgatan har tätas för att förhindra vatteninträning.

Åtgärder efter garantibesiktningen av balkonger och fasader har skjutits upp på grund covid19-pandemin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	439	441	439	439
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 971	1 949	1 895	1 927
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 504	3 575	3 646	3 818
Elkostnad/m ² totalyta	36	45	43	37
Värmekostnad/m ² totalyta	140	147	144	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	15	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	38	43	44
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	21	-16	55
Nettoomsättning (tkr)	737	728	654	658

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	16 685 432	0	0	16 685 432
Upplåtelseavgifter	1 086 054	0	0	1 086 054
Kapitaltillskott	2 041 200	0	0	2 041 200
Fond för yttre underhåll	627 422	140 550	-9 063	495 935
Balkongfond	54 815	11 351	0	43 464
S:a bundet eget kapital	20 494 923	151 901	-9 063	20 352 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 159 697	-140 550	30 421	-2 049 568
Årets resultat	71 461	71 461	-21 358	21 358
S:a ansamlad förlust	-2 088 236	-69 089	9 063	-2 028 210
S:a eget kapital	18 406 688	82 812	0	18 323 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	71 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 019 147
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-140 550</u>
summa balanserat resultat	-2 088 236

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

<u>6 499</u>
-2 081 737

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	736 691	727 536
Summa rörelseintäkter		736 691	727 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-447 956	-463 569
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 375	-84 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-113 364	-113 364
Summa rörelsekostnader		-634 695	-661 021
RÖRELSERESULTAT		101 996	66 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 450	-45 082
Summa finansiella poster		-30 442	-45 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 554	21 453
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-93	-95
		-93	-95
ÅRETS RESULTAT		71 461	21 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	21 970 369	22 083 733
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 970 369	22 083 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 973 169	22 086 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	385 235	250 209
Summa kortfristiga fordringar		385 235	250 209
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	95 772	95 772
		95 772	95 772
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 101	5 498
Summa kassa och bank		4 101	5 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		485 108	351 479
SUMMA TILLGÅNGAR		22 458 277	22 438 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 771 486	17 771 486
Kapitaltillskott		2 041 200	2 041 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	627 422	495 935
Balkongfond		54 815	43 464
Summa bundet eget kapital		20 494 923	20 352 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 159 697	-2 049 568
Årets resultat		71 461	21 358
Summa fritt eget kapital		-2 088 236	-2 028 210
SUMMA EGET KAPITAL		18 406 688	18 323 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 727 920	3 805 108
Summa långfristiga skulder		3 727 920	3 805 108
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	77 188	77 188
Leverantörsskulder		43 414	41 264
Skatteskulder		81 309	77 310
Övriga skulder		56 374	50 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	65 384	63 143
Summa kortfristiga skulder		323 669	309 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 458 277	22 438 012

Noter

Belopp anges i 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 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	476 996	478 391
Hyror bostäder	49 704	49 704
Hyror lokaler	133 564	131 523
Bredbandsintäkter	58 197	57 021
Avgift andrahandsuthyrning	13 796	6 521
Gästlägenhet	4 411	4 365
Öresutjämnning	23	12
	736 691	727 536

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 073	29 073
	Mattvätt/Hyrmattor	2 044	2 181
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 250	0
	Hissbesiktning	1 199	1 268
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Gemensamma utrymmen	0	284
	Serviceavtal	5 604	5 440
	Förbrukningsmateriel	645	898
	Brandskydd	0	26 178
		44 815	75 947
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 950	0
	Gemensamma utrymmen	898	0
	Tvättstuga	10 157	1 818
	Lås	1 700	0
	VVS	0	1 350
	Elinstallationer	2 842	0
	Vattenskada	0	2 873
		28 547	6 041
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	6 499	0
	Hiss	0	9 063
		6 499	9 063
	Taxebundna kostnader		
	El	42 225	53 349
	Värme	165 407	173 765
	Vatten	23 368	18 213
	Sophämtning/renhållning	10 580	10 635
	Grovsopor	7 152	0
		248 732	255 962
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 509	11 914
	Kabel-TV	65 774	64 602
		78 283	76 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 080	40 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	447 956	463 569
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Föreningskostnader	438	1 732
	Styrelseomkostnader	2 566	8 000
	Förvaltningsarvode	64 152	63 176
	Administration	700	700
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	0	6 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 480
		73 375	84 088

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	69 608	69 608
	Förbättringar	43 756	43 756
		113 364	113 364
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 533 126	-1 419 762
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 364	-113 364
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 646 490	-1 533 126
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 970 369	22 083 733
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		40 026	37 161	
	Klientmedel hos SBC		340 246	213 048	
	Fordringar		4 963	0	
			385 235	250 209	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Lux Korträntefond Sverige	Nominellt värde 145	95 772	109 342	95 772
	Handelsbanken				
			95 772	109 342	95 772
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		495 935	361 905	
	Reservering enligt stadgar		140 550	140 550	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-9 063	-6 520	
	Vid årets slut		627 422	495 935	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	Räntesats 2020-12-31 0,650 %	3 677 108	3 751 296	2021-10-29
	Handelsbanken	0,650 %	128 000	131 000	2021-11-08
	Summa skulder till kreditinstitut		3 805 108	3 882 296	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-77 188	-77 188	
			3 727 920	3 805 108	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 419 168 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 305 000	7 305 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 243	4 337
	Avgifter och hyror	61 141	58 806
		65 384	63 143

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsåret.

När smittoläget för pandemin tillåter, ska garantiåtgärder på fasad och fönster samt montering av plåtskydd på fönsterkarmar utföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29/3 2021



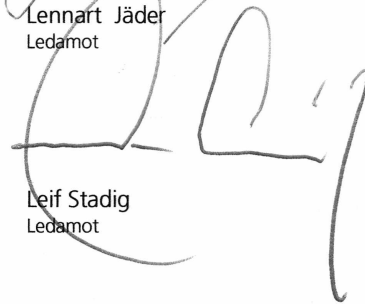
Björn Brandell
Ordförande



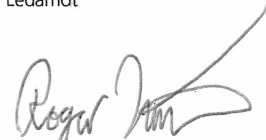
Lennart Jäder
Ledamot



Staffan Solson
Ledamot



Leif Stadig
Ledamot



Roger Wibert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2021



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 2020. 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.

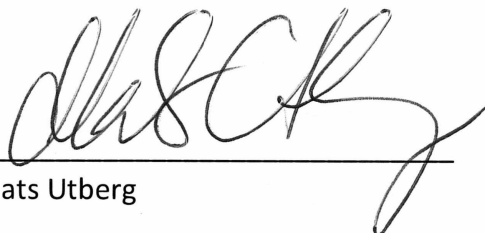
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisnings övriga delar.

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 12/4 2021



Violeta Radic



Mats Utberg

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	476 000	476 996	476 000
Hyror bostäder	49 000	49 704	49 000
Hyror lokaler	133 000	133 564	129 000
Bredbandsintäkter	58 000	58 197	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	13 796	5 000
Gästlägenhet	2 000	4 411	2 000
Öresutjämning	0	23	0
	726 000	736 691	717 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-31 000	-29 073	-31 000
Mattvätt/Hymattor	-3 000	-2 044	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 250	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 199	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	0	-5 604	-5 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-645	-1 000
Brandskydd	0	0	-6 000
	-38 000	-44 815	-66 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-12 950	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-898	0
Tvättstuga	0	-10 157	0
Lås	0	-1 700	0
Elinstallationer	0	-2 842	0
	-100 000	-28 547	-50 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-6 499	0
	0	-6 499	0
Taxebundna kostnader			
El	-56 000	-42 225	-53 000
Värme	-181 000	-165 407	-177 000
Vatten	-19 000	-23 368	-25 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-10 580	-14 000
Grovsopor	-4 000	-7 152	-8 000
	-270 000	-248 732	-277 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 509	-12 000
Kabel-TV	-68 000	-65 774	-67 000
	-81 000	-78 283	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-41 080	-40 058
	-41 000	-41 080	-40 058
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-438	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 566	-5 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-64 152	-65 000
Administration	-2 000	-700	-2 000
Korttidsinventarier	0	-999	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 520	-5 000
	-80 500	-73 375	-79 000

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	-724 500	-634 695	-705 558
RÖRELSERESULTAT	1 500	101 996	11 442
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-35 000	-30 449	-35 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-35 000	-30 442	-35 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-33 500	71 554	-23 558
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-93	0
	0	-93	0
RESULTAT	-33 500	71 461	-23 558

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se