

Årsredovisning
för
Brf Morellträdet 14

769605-4886

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Morellträdet 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

1923	Fasadförenkling
1941	Centralvärme
1968	Stambyte
1970	Modernisering av värmesystem
1992	Byte av takplåt
1995	Fasadrenovering
2001	Samtliga kök- och badrum i båda husen renoverades, spolning samt byte av vissa stammar
2001	Gård renoverad med staketgrind
2002	Fönsterrenovering och treglasfönster satta på originalbågar från byggår
2004	Tvättstuga renoverad samt nya maskiner
2006	Taken på gatu- och gårdshus ommålade
2010	Snörasskydd installerade på taket
2011	Fönster bytta i bostadslägenheter på entréplanet som tidigare har varit lokaler
2012	Byte av värmeväxlare
2012	Byte av ventilationssystem på entréplanet i affärslokal i gatuhuset
2013	Byte av termostater i lägenheterna
2013	Byte av ytterdörr på Gambrinusgatan 2
2014	Installation av ventilationssystem i bottenplanet i lokal i gatuhuset
2015	Nya tvättmaskiner
2017	Stambyte
2018	Ommålning och renovering av trapphus
2018	Installation av fiber/bredbandsnät
2018	Uppdatering av el-installation, vinden Gambrinusgatan 4
2019	Radonmätning
2019	Administrativ del av fasad- och balkonprojekt inlett
2019	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts
2019	Brandtillsyn har genomförts

Förväntad framtida utveckling

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

Framtida underhåll:

Renovering av fasaderna, ommålning av tak samt fönster planeras under 2020-2021. Fasadprojektet ska även göra det möjligt att bygga balkonger för de medlemmar som har möjlighet och är intresserade, givet att bygglov för detta erhålles. Under 2020 är det även aktuellt att förnya fastigheternas energideklaration.

Verksamhet enligt miljöbalken

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har radonmätning genomförts och godkänts.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-04. På stämman deltog 8 medlemmar. Föreningen hade vid 2019 års slut 32 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Gambriusgatan 2 och 4. Byggnaderna på Morellträdet 14 byggdes år 1885. Fastigheten innehas med tomträtt.

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

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes av Curt Larsson Värdering AB, vid köpet 2001.

Lägenheter och lokaler

Föreningen förfogar över 24 medlemslägenheter. Föreningen upplåter en bostad och tre lokaler med hyresrätt. Enligt taxeringsbeskedet från 2019 är taxeringsvärdet 52 125 tkr varav byggnadsvärdet är 15 026. Under 2019 har 3 lägenheter bytt ägare.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Erik Weidstam, Ordförande
Rebecca Franck, ledamot
Johan Hjalmarsson, ledamot
Linnea Isaksson, ledamot
Ulrica Jacobson, ledamot

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

Revisor

Revisor har varit Börje Krafft, Add & Subtract, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Per Lindblom

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Effektiv Förvaltning

Ekonomi

Avgifterna höjdes under 2019 med 5 procent per 2019-07-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 314	1 189	1 142	1 253	1 220
Rörelseresultat	175	-1 708	-8 469	-237	-115
Resultat efter finansiella poster	35,0	-1 851,0	-8 622,0	-348,0	-232,0
Balansomslutning	19 518	19 528	21 174	22 690	23 065
Fond för yttre underhåll	413	304	196	317	312

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 108 001	3 349 999	304 330	-12 318 882	-1 850 891	6 592 557
Förändring fond för yttre underhåll			108 744	-108 744		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 850 891	1 850 891	0
Årets resultat					34 613	34 613
Belopp vid årets utgång	17 108 001	3 349 999	413 074	-14 278 517	34 613	6 627 170

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 278 517
årets vinst	34 613
	-14 243 904
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	156 375
i ny räkning överföres	-14 400 279
	-14 243 904

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 314 445	1 189 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 314 445	1 189 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-791 057	-2 544 444
Övriga externa kostnader	4	-20 378	-24 832
Personalkostnader	5	-26 285	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 286	-301 286
Summa rörelsekostnader		-1 139 006	-2 896 846
Rörelseresultat		175 439	-1 707 776
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 826	-143 115
Summa finansiella poster		-140 826	-143 115
Resultat efter finansiella poster		34 613	-1 850 891
Årets resultat		34 613	-1 850 891

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 450 464	21 743 816
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		55 548	63 483
Summa materiella anläggningstillgångar		21 506 013	21 807 299
Summa anläggningstillgångar		21 506 013	21 807 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		410 135	393 236
Övriga fordringar		174	15 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 899	8 906
Summa kortfristiga fordringar		421 208	417 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	-2 409 268	-2 696 277
Summa kassa och bank		-2 409 268	-2 696 277
Summa omsättningstillgångar		-1 988 060	-2 278 888
SUMMA TILLGÅNGAR		19 517 952	19 528 410

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 458 000	20 458 000
Fond för yttre underhåll		413 074	304 330
Summa bundet eget kapital		20 871 074	20 762 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 278 517	-12 318 882
Årets resultat		34 613	-1 850 891
Summa fritt eget kapital		-14 243 904	-14 169 773
Summa eget kapital		6 627 170	6 592 557
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 066 572	12 078 656
Summa långfristiga skulder		12 066 572	12 078 656
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 006	44 565
Skatteskulder		145 580	143 260
Övriga skulder		146 767	170 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 858	499 041
Summa kortfristiga skulder		824 210	857 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 517 952	19 528 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Bostadsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22%.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	779 089	732 624
Hyror	472 478	400 863
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	1 162	5 458
Övriga hyresintäkter	61 715	50 126
	1 314 444	1 189 071

Not 3 Driftskostnader och fastighetskostnader

	2019	2018
Städning	34 843	22 376
Tillsyn, besiktning kontroller	1 770	0
Snöröjning	4 606	9 141
Reparationer	37 539	182 652
El	19 040	19 876
Uppvärmning	227 995	228 680
Vatten	27 523	27 126
Sophämtning	37 263	31 174
Försäkringspremie	37 715	49 075
Tomträttsavgäld	201 800	252 250
Fastighetsavgift bostäder	34 425	33 425
Fastighetsskatt lokaler	39 250	38 480
Övriga fastighetskostnader	0	6 863
Kabel-tv, Bredband/IT	35 256	52 720
Förvaltningsarvode ekonomi	36 356	36 562
Övriga externa tjänster	15 676	8 663
Trapphusrenovering 2018	0	1 545 381
	791 057	2 544 444

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	0	5 100
Revisionsarvode	20 378	19 732
	20 378	24 832

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	20 001	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
	26 285	26 284

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 031 610	25 031 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 031 610	25 031 610
Ingående avskrivningar	-3 287 794	-2 994 443
Årets avskrivningar	-293 351	-293 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 581 145	-3 287 794
Utgående redovisat värde	21 450 465	21 743 816
Taxeringsvärden byggnader	15 026 000	12 654 000
Taxeringsvärden mark	37 099 000	23 594 000
	52 125 000	36 248 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	79 353	79 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 353	79 353
Ingående avskrivningar	-15 870	-7 935
Årets avskrivningar	-7 935	-7 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 805	-15 870
Utgående redovisat värde	55 548	63 483

Not 8 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Checkkonto/Checkkredit	-2 409 268	-2 696 277
	-2 409 268	-2 696 277

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	16 900 000	16 900 000
	16 900 000	16 900 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,15	1 099 572	1 111 656
Stadshypotek	1,15	1 233 000	1 233 000
Stadshypotek	1,15	1 234 000	1 234 000
Stadshypotek	0,90	8 500 000	8 500 000
		12 066 572	12 078 656

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Det finns inga eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

UNDERSKRIFTER

Stockholm¹/₆..... 2020



Erik Weidstam
Ordförande

Rebecca Franck



Johan Hjalmarsson

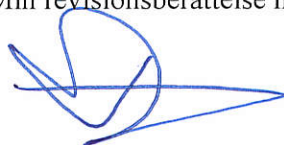


Linnea Isaksson



Ulrica Jacobson

Min revisionsberättelse har lämnats



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14

Org.nr 769605-4886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-06-12


Börje Krafft
Auktoriserad revisor