

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Morkullan 19

Org.nr 769603-7014



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

or

Kontaktinformation

Adress 34 a, 831 00 ÖSTERSUND
075-246 46 37, 075-246 46 50

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Morkullan 19 i Stockholms kommun förvärvades 2000-11-13.

Föreningens fastighet/er består av 2 flerbostadshus på adress Valhallavägen 40-42, 114 22 Stockholm. Fastigheten byggdes 1908 och har värdeår 1985.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2039 kvm, varav 1814 kvm utgör lägenhetsyta och 348 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 13 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

- Lokal för galleriverksamhet, avtal till 2016-09-13
- Fiskeredskapsbutik, avtal till 2016-09-30
- Lokal för Massageverksamhet, avtal till 2018-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 29 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

En översyn av fastigheten, vilken gjordes i samband med byte av teknisk förvaltare vid årsskiftet 2013/2014, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av källare	2009
Pergola byggdes på gården	2010
Taket på gårdshuset målades om	2010
Föreningen anslöts till fibernätverket	2011
Fjärrvärmeanläggningen byttes	2011

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1998-11-18.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta förening.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 36. Under året har 1 överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2014-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Brännfors	ledamot/Ordf
David Rutegård	ledamot/Sekr.
Anette Richnau	ledamot
David Wickman	ledamot
Mia Nyberg	ledamot
Eva Ahlstrand	suppleant
Christine Boström	suppleant

Till **revisor** har Mats Ohrner, Crowe Horwath Osborne AB valts.

Valberedningen består av Joanna Thelande och Patrik Knudsen.

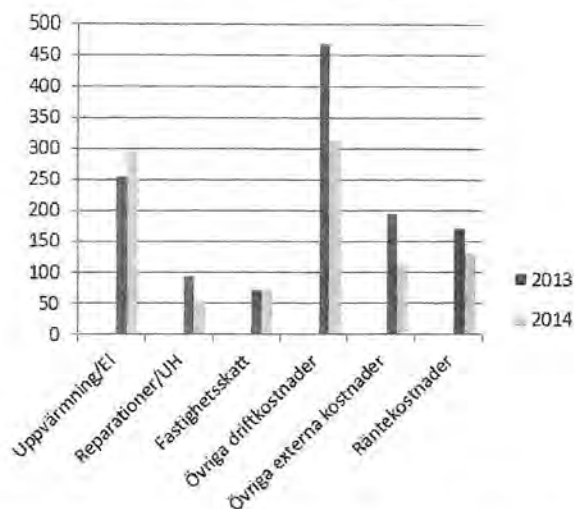
Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är 345 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -22 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader under 2014 jämfört med året innan. Under 2013 hade föreningen också tagit upp en kundförlust om 153 Kkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Många av kostnaderna är något lägre jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering pannrum	100

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 000 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2015	1 300

CV

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	1 389 513	1 346 572	1 351 163
Resultat efter finansiella poster, kr	344 579	-21 946	9 596
Soliditet, %	79	79	79
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	414	414	414
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 922	2 922	2 922
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 647	12 647	12 647
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,06	2,73	2,77
Fastighetens belåningsgrad, % *	21	21	21

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 568 728
Årets resultat	344 579
	<hr/>
	-3 224 149
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	147 717
I ny räkning överföres	-3 371 866
	<hr/>
	-3 224 149

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 389 513	1 346 572
		<u>1 389 513</u>	<u>1 346 572</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-729 007	-1 004 924
Övriga externa kostnader	3	-89 903	-49 556
Personalkostnader	4	-22 637	-26 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 429	-115 547
		<u>-916 976</u>	<u>-1 196 389</u>
Rörelseresultat		472 537	150 183
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 227	60
Räntekostnader		-130 185	-172 189
		<u>-127 958</u>	<u>-172 129</u>
Resultat efter finansiella poster		344 579	-21 946
Årets resultat		344 579	-21 946

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 800 144	29 844 120
		<u>29 800 144</u>	<u>29 844 120</u>
Summa anläggningstillgångar		29 800 144	29 844 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	3 914	0
		<u>3 914</u>	<u>3 398</u>
Kassa och bank		1 870 741	1 454 712
Summa omsättningstillgångar		1 874 655	1 458 110
SUMMA TILLGÅNGAR		31 674 799	31 302 230

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 343 112	27 343 112
Yttre fond		874 583	956 866
		<u>28 217 695</u>	<u>28 299 978</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 568 728	-3 629 065
Årets resultat		344 579	-21 946
		<u>-3 224 149</u>	<u>-3 651 011</u>
Summa eget kapital		<u>24 993 546</u>	<u>24 648 967</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		6 318 440	6 318 440
Övriga skulder		37 800	37 800
Summa långfristiga skulder		<u>6 356 240</u>	<u>6 356 240</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 028	15 537
Aktuell skatteskuld		143 028	143 710
Övriga skulder		24 998	9 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	150 959	128 351
Summa kortfristiga skulder		<u>325 013</u>	<u>297 023</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 674 799	31 302 230
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 860 000	9 860 000
		<u>9 860 000</u>	<u>9 860 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Från och med 2004 sker ingen avskrivning på byggnaden. Investeringar som gjorts på fastigheten fr o m 2004 avser värdehöjande förbättringsarbeten. Avskrivning sker på 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, efter stämmobeslut, genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Hyresintäkter bostäder	67 968	67 968
	Hyresintäkter lokaler	424 452	376 806
	Årsavgifter bostäder	895 248	895 248
	Övriga intäkter	1 844	6 550
		<hr/> 1 389 512	<hr/> 1 346 572

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Vatten och avlopp	45 627	46 378
	Fjärrvärme	258 752	215 117
	Elkostnader	34 671	38 595
	Renhållning (soppantering)	59 485	53 503
	Snöröjning	2 617	63 864
	Städning	63 657	46 253
	Fastighetsskötsel	62 548	70 020
	Försäkringspremier	12 828	19 064
	Fastighetsskatt	71 598	71 430
	Reparationer och underhåll	50 080	144 502
	Bredband och kabel TV	57 371	65 975
	Övriga driftskostnader	9 773	17 285
		<u>729 007</u>	<u>1 004 924</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Förvaltning	37 504	34 500
	Revisionsarvode	12 823	12 798
	Kostnad för styrelsemöten och stämmor	21 678	0
	Externa tjänster	5 964	0
	Serviceavg brf-organisation	4 818	0
	Bankkostnader	2 037	2 258
	Kontorsmaterial och porto	4 240	0
	Övriga externa kostnader	839	0
		<u>89 903</u>	<u>49 556</u>
Not 4	Personal	2014	2013
	Styrelsearvode	17 225	20 059
	Sociala avgifter	5 412	6 303
		<u>22 637</u>	<u>26 362</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 821 306	30 821 306
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 821 306	30 821 306
	Ingående avskrivningar	-977 186	-746 092
	Försäljningar/utrangeringar	0	-115 547
	Omklassificeringar	0	0
	Årets avskrivningar	-75 429	-115 547
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 052 615	-977 186
	Utgående redovisat värde	29 768 691	29 844 120
	Redovisat värde byggnader	18 663 213	18 707 189
	Redovisat värde mark	11 136 931	11 136 931
		29 800 144	29 844 120
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	49 239 000 22 621 000	41 496 000 19 495 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Brandkontoret fastighetsförs	2 473	0
	ComHem	1 441	0
		3 914	0

Not 7	Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	23 273 342	4 069 770	956 866	-3 629 065	-21 946
	Res.disp enl stämma			-82 283	60 337	21 946
	Årets vinst					344 579
	Belopp vid årets utgång	23 273 342	4 069 770	874 583	-3 568 728	344 579

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	6 318 440	6 318 440
		6 318 440	6 318 440

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
SEB	2016-04-28	1,58		2 113 648
SEB	2016-04-28	1,58		2 113 648
SEB	2016-04-28	1,58		2 091 144
			0	6 318 440

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förbet intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupen räntekostnad	819	0
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	94 873	122 097
	Reparationer och underhåll	7 262	0
	Fortum Fjärrvärme	35 412	0
	Fortum El	3 221	3 056
	Städning	4 573	0
	Renhållning	2 785	3 198
	Vatten och avlopp	2 014	0
		<hr/> 150 959	<hr/> 128 351

Stockholm 2015-05-13



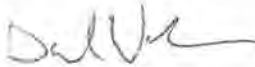
Anders Brännfors



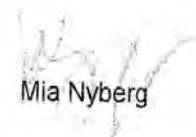
David Rutegård



Anette Richnau



David Wickman



Mia Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{18/5} 2015. Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Mats Ohrner
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morkullan 19
Org.nr 769603-7014

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Morkullan 19 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-12-31 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.

Övriga upplysningar

Enligt BFNAR 2009:1 skall avskrivning göras på byggnaden. Föreningen har underlåtit att bokföra en planlig avskrivning på byggnadens bokförda värde. Denna avvikelse är emellertid icke av avgörande betydelse för bedömningen av föreningens resultat och ställning. *cm*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Morkullan 19 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 18 maj 2015


Mats Ohrner
Auktoriserad revisor