



Årsredovisning 2019

Brf Morkullan 19

Org. 769603-7014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.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 består av 2 flerbostadshus på adress Valhallavägen 40-42, 114 22 Stockholm. Fastigheten byggdes 1908 och har värdeår 1985.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

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
Renovering av pannrum	2014
Fönsterrenovering	2015
Fönsterrenovering	2015
Byggnation av balkonger på gårdshuset	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Driftia förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2000-10-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Rutegård	ledamot
Anette Richnau	ledamot
Johan Wahlberg	ledamot
Elin Björnback	ledamot
David Grudd	suppleant
Joanna Thelander	suppleant

Till **revisor** har Mats Ohrner, Crowe Horwath Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Anders Brännfors och Gustaf Cederschiöld.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2019 är -88 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 50 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2019 är fjärrvärmen, och den har under året minskat något.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 43 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -45 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 71 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll och investeringar av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Ytskitsrenovering i lokal
Om- och tillbyggnad av källarförråd
Byte och reparation av läckande rör
Utredning av gårdsbjälklaget
Ombyggnation av cykelrum
Inredning av gym

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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadrenovering	2020	30

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 273 342	4 362 030	1 531 409	-5 422 626	50 125	23 794 280
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			180 696	-180 696		
Balanseras i ny räkning				50 125	-50 125	
Årets resultat					-88 024	-88 024
Belopp vid årets utgång	23 273 342	4 362 030	1 712 105	-5 553 197	-88 024	23 706 256

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 385	1 437	1 428	1 363	1 394
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-88	50	219	114	-1 874
Soliditet, %	77,5	77,6	77,5	77,2	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	508	508
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 586	3 586	3 586	3 586	3 586
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 208	13 208	13 208	13 208	13 208
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,04	0,62	1,13	0,87	1,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,1	21,0	21,3	21,3	21,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 553 197
Årets resultat	-88 024
	<hr/>
	-5 641 221
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	244 101
I ny räkning överföres	-5 885 322
	<hr/>
	-5 641 221

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 385 194	1 437 347
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 385 194	1 437 347
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 225 475	-1 172 250
Övriga externa kostnader	4	-104 614	-103 478
Personalkostnader	5	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 121	-37 319
Summa rörelsens kostnader		-1 406 065	-1 345 902
Rörelseresultat		-20 871	91 445
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-67 153	-41 320
Summa finansiella poster		-67 153	-41 320
Resultat efter finansiella poster		-88 024	50 125
Årets resultat		-88 024	50 125

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 003 520	30 029 011
Inventarier, verktyg och installationer	7	152 888	124 548
Summa materiella anläggningstillgångar		30 156 408	30 153 559
Summa anläggningstillgångar		30 156 408	30 153 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 086	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 916	30 516
Summa kortfristiga fordringar		32 002	31 502
Kassa och bank		416 026	487 288
Summa omsättningstillgångar		448 028	518 790
SUMMA TILLGÅNGAR		30 604 436	30 672 349

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 635 372	27 635 372
Yttre fond	1 712 105	1 531 409
Summa bundet eget kapital	29 347 477	29 166 781

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-5 553 197	-5 422 626
Årets resultat	-88 024	50 125
Summa fritt eget kapital	-5 641 221	-5 372 501

Summa eget kapital

23 706 256 **23 794 280**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	6 318 440	6 318 440
Depositioner	37 800	37 800
Summa långfristiga skulder	6 356 240	6 356 240

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	109 076	44 158
Aktuell skatteskuld	191 126	168 288
Övriga skulder	-14 327	15 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 065	294 328
Summa kortfristiga skulder	541 940	521 829

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 604 436

30 672 349

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 871	91 445
Avskrivningar	43 121	37 319
Erlagd ränta	-67 153	-41 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44 903	87 444
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	43 695
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-500	-6 440
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	64 918	-50 318
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-44 807	119 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 292	194 180
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastighetsförbättringar	0	-383 487
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-45 970	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 970	-383 487
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	292 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	292 260
Förändring av likvida medel	-71 262	102 953
Likvida medel vid årets början	487 288	384 335
Likvida medel vid årets slut	416 026	487 288

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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.

Fatighetsförbättringar 10-50 år

Installationer 10 år

Fastighetsskatt/avgift

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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	67 968	67 968
	Hyresintäkter lokaler	421 981	466 731
	Årsavgifter bostäder	895 244	895 247
	Övriga intäkter	0	7 401
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 385 193	1 437 347

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	48 970	53 205
	Städ	63 536	57 778
	Snöröjning & sandning	66 541	25 127
	Reparationer och underhåll	361 902	416 365
	Fastighetsel	58 087	43 414
	Fjärrvärme	235 213	237 243
	Vatten	56 411	55 074
	Sophämtning	63 624	61 952
	Bredband / Stadsnät	81 488	76 801
	Försäkringspremier	20 738	19 357
	Fastighetsskatt/avgift	106 718	84 408
	Övriga driftkostnader	62 247	41 526
	Summa driftkostnader	1 225 475	1 172 250
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltning	42 634	41 840
	Revisionsarvode	16 453	16 453
	Kostnad för styrelsemöten och stämmor	11 556	11 063
	Externa tjänster	6 304	7 931
	Serviceavg brf-organisation	5 004	4 940
	Bankkostnader	2 082	1 641
	Advokat- och rättegångskostnader	12 815	17 832
	Övriga externa kostnader	7 766	1 778
	Summa övriga externa kostnader	104 614	103 478
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Summa personalkostnader	32 855	32 855

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 259 864	30 852 759
	Inköp	0	407 105
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 259 864	31 259 864
	Ingående avskrivningar	-1 230 852	-1 208 195
	Årets avskrivningar	-25 491	-22 657
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 256 343	-1 230 852
	Utgående redovisat värde	30 003 521	30 029 012
	Redovisat värde byggnader	18 457 466	18 457 466
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	409 124	434 615
	Redovisat värde mark	11 136 931	11 136 931
	Summa redovisat värde	30 003 521	30 029 012
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	81 367 000	60 232 000
	varav byggnader:	27 697 000	24 397 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	146 622	146 622
	Inköp	45 970	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 592	146 622
	Ingående avskrivningar	-22 074	-7 412
	Årets avskrivningar	-17 630	-14 662
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 704	-22 074
	Utgående redovisat värde	152 888	124 548

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	3 421	3 292
	Ekonomisk förvaltning	10 925	10 658
	Bredband	16 570	16 386
	Övriga förutbetalda kostnader	0	180
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 916	30 516

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	6 318 440	6 318 440
	Summa långfristiga skulder	6 356 240	6 356 240

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-07-28	1,11		2 091 144
SEB	2020-07-28	1,11		2 113 648
SEB	2020-07-28	1,11		2 113 648
Summa			0	6 318 440
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				6 318 440

Not 10	Upplupna kostnader och förbet intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen räntekostnad	2 173	1 761
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	89 953	68 938
	Reparationer och underhåll	0	90 716
	Fortum Fjärrvärme	29 967	31 819
	Fortum El	5 773	4 252
	Städning	5 637	4 815
	Renhållning	7 997	3 624
	Vatten och avlopp	9 398	9 062
	Upplupna styrelservoden	90 680	32 855
	Övriga upplupna kostnader	14 487	21 516
	Summa upplupna kostnader och förbet intäkter	256 065	269 358

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 860 000	9 860 000
	Summa ställda säkerheter	<u>9 860 000</u>	<u>9 860 000</u>

Stockholm

David Rutegård

Johan Wahlberg

Elin Björnback

Anette Richnau

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Mats Ohrner
Auktoriserad revisor