

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Morkullan 19

Org.nr 769603-7014



Innehållsförteckning

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

pr

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

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. 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.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta förening.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 5 överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Rutegård	ledamot/Ordf
David Wickman	ledamot/Kassör
Mia Nyberg	ledamot
Anette Richnau	ledamot
Patrik Knudsen	suppleant
Eva Ahlstrand	suppleant

Joanna Thelander suppleant

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

Valberedningen består av Gustaf Cederschiöld och Anders Brännfors.

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

Föreningens resultat för år 2015 är -1874 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på 345 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen har haft höga kostnader för reparationer och underhåll under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2015 minskat.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 66 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1808 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1808 Kkr. Anledningen till underskottet beror på de stora underhållsåtgärder som är genomförda på fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 394	1 390	1 347	1 351
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 874	345	-22	10
Soliditet, %	77	79	79	79
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	507
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 586	3 586	3 586	3 710
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 208	13 208	13 208	13 666
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	2,06	2,73	2,77
Fastighetens belåningsgrad, % *	21	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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	1 869

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	Kostnad/Kkr
Renovering innergård	200
Åtgärder med anledning av ventilationskontroll	400
Renovering fasad	500
Omdisponering av källarplanet	200

DW
MN
ep

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 371 866
Årets resultat	-1 874 255
	<hr/>
	-5 246 121
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	147 717
I ny räkning överföres	-5 393 838
	<hr/>
	-5 246 121

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

DW
DK
MN
EK

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 394 238	1 389 513
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 394 238	1 389 513
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 828 089	-729 007
Övriga externa kostnader	3	-275 927	-89 903
Personalkostnader	4	-24 970	-22 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 101	-75 429
Summa rörelsens kostnader		-3 195 087	-916 976
Rörelseresultat		-1 800 849	472 537
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14	2 227
Räntekostnader		-73 420	-130 185
Summa finansiella poster		-73 406	-127 958
Resultat efter finansiella poster		-1 874 255	344 579
Årets resultat		-1 874 255	344 579

DV
Dr
MOR/R

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 734 043	29 800 144
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 734 043</u>	<u>29 800 144</u>
Summa anläggningstillgångar		29 734 043	29 800 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>15 467</u>	<u>3 914</u>
Summa kortfristiga fordringar		15 475	3 914
Kassa och bank		196 827	1 870 741
Summa omsättningstillgångar		212 302	1 874 655
SUMMA TILLGÅNGAR		29 946 345	31 674 799

DW
Dn
YN
EKE

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 343 112	27 343 112
Yttre fond		1 022 300	874 583
Summa bundet eget kapital		<u>28 365 412</u>	<u>28 217 695</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 371 866	-3 568 728
Årets resultat		-1 874 255	344 579
Summa fritt eget kapital		<u>-5 246 121</u>	<u>-3 224 149</u>
Summa eget kapital		<u>23 119 291</u>	<u>24 993 546</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 318 440	6 318 440
Depositioner		37 800	37 800
Summa långfristiga skulder		<u>6 356 240</u>	<u>6 356 240</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 492	6 028
Aktuell skatteskuld		143 820	143 028
Övriga skulder		20 855	24 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	263 647	150 959
Summa kortfristiga skulder		<u>470 814</u>	<u>325 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 946 345	31 674 799
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

or

Dh DV
MS
OK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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.

Fastighetsskatt/avgift

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 1 243 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	67 968	67 968
Hyresintäkter lokaler	424 268	424 452
Årsavgifter bostäder	890 796	895 248
Övriga intäkter	11 206	1 845
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 394 238	1 389 513

17

DV
MN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Vatten och avlopp	44 724	45 627
Fjärrvärme	215 043	258 752
Elkostnader	33 946	34 671
Renhållning (sophantering)	58 381	59 485
Teknisk förvaltning	28 578	0
Snöröjning	25 206	2 617
Städning	57 944	63 657
Fastighetsskötsel	58 432	62 548
Försäkringspremier	14 047	12 828
Fastighetsskatt	72 222	71 598
Reparationer och underhåll	2 109 306	50 080
Bredband och kabel TV	82 274	57 371
Övriga driftskostnader	27 986	9 773
Summa driftkostnader	2 828 089	729 007

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förvaltning	40 111	37 504
Revisionsarvode	14 517	12 823
Kostnad för styrelsemöten och stämmor	11 319	21 678
Externa tjänster	711	913
Serviceavg brf-organisation	4 818	4 818
Bankkostnader	2 287	2 037
Kontorsmaterial och porto	0	4 240
Konsultarvoden	177 970	5 051
Advokat- och rättegångskostnader	14 735	0
Övriga externa kostnader	9 459	839
Summa övriga externa kostnader	275 927	89 903

Not 4 Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvode	19 000	17 225
Sociala avgifter	5 970	5 412
Summa personalkostnader	24 970	22 637

M

DV
Dr
MC
ed

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 852 759	30 821 306
Inköp	0	31 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 852 759	30 852 759
Ingående avskrivningar	-1 052 615	-977 186
Årets avskrivningar	-66 101	-75 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 118 716	-1 052 615
Utgående redovisat värde	29 734 043	29 800 144
Redovisat värde byggnader	18 597 112	18 663 213
Redovisat värde mark	11 136 931	11 136 931
Summa redovisat värde	29 734 043	29 800 144
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 239 000	49 239 000
varav byggnader:	22 621 000	22 621 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Brandkontoret fastighetsförsäkring	2 270	2 473
ComHem	1 441	1 441
B2 Bredband AB	11 756	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 467	3 914

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 273 342	4 069 770	874 583	-3 568 728	344 579
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma				344 579	-344 579
Avsättning till yttre fond			147 717	-147 717	
Årets resultat					-1 874 255
Belopp vid årets utgång	23 273 342	4 069 770	1 022 300	-3 371 866	-1 874 255

mf

DL
ba

MKS
ERC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering efter 5 år	6 318 440	6 318 440
Summa långfristiga skulder	6 318 440	6 318 440

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-03-15	0,79		2 091 144
SEB	2016-03-15	0,79		2 113 648
SEB	2016-03-15	0,79		2 113 648
Summa långfristiga skulder				6 318 440

Not 9 Upplupna kostnader och förbet intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	2 080	819
Förskottsbetalda avgifter och hyror	131 822	94 873
Reparationer och underhåll	41 500	7 262
Fortum Fjärrvärme	29 683	35 412
Fortum El	0	3 221
Städning	4 815	4 573
Renhållning	3 754	2 785
Vatten och avlopp	0	2 014
Upplupna styrelservoden	24 970	0
Övriga upplupna kostnader	25 023	0
Summa upplupna kostnader och förbet intäkter	263 647	150 959

Stockholm 2016-05-16

Mia Nyberg

David Rutegård

Anette Richnau

David Wickman

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 17 maj 2016.

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 2015.

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 2015-12-31 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 avvikelser är emellertid icke av avgörande betydelse för bedömningen av föreningens resultat och ställning.

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 2015.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.


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 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 17 maj 2016



Mats Ohrner
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 800 849	472 537
Avskrivningar	66 101	75 429
Erhållen ränta mm	14	2 227
Erlagd ränta	-73 420	-130 185
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 808 154	420 008
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	3 398
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 561	-3 914
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	36 464	-9 509
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	109 337	37 499
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 673 914	447 482
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastighetsförbättringar	0	-31 453
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 453
Förändring av likvida medel	-1 673 914	416 029
Likvida medel vid årets början	1 870 741	1 454 712
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	196 827	1 870 741

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7