



# Årsredovisning 2016

Brf Morkullan 19

Org. 769603-7014

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.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. 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
Renovering av pannrum	2014
Fönsterrenovering	2015

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Drifta. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning 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

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 34 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 1 överlåtelse skett.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Knudsen	ledamot
David Rutegård	ledamot
Anette Richnau	ledamot
David Wickman	ledamot
Eva Ahlstrand	suppleant
Joanna Thelander	suppleant

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

**Valberedningen** består av Anders Brännfors och Gustaf Cederschiöld varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 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 2016 är 114 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 874 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre kostnader för reparationer och underhåll än tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmingskostnader och den har under år 2016 ökat.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 66 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 180 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande

verksamheten under året med 180 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 190 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Löpande underhåll	165
Uppf. Skiljevägg/avdelning av lokal	67

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.
Fasadtvätt/fasadrenovering	2017/Ej beslutat	75/300
Fuktskyddande system grund	2017	75

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	23 273 342	4 069 770	1 022 300	-3 371 866	-1 874 255	23 119 291
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			147 717	-147 717		
Balanseras i ny räkning				-1 874 255	1 874 255	
Årets resultat					113 573	113 573
<b>Belopp vid årets utgång</b>	23 273 342	4 069 770	1 170 017	-5 393 838	113 573	23 232 864

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 363 327	1 394 238	1 389 513	1 346 572	1 351 163
Resultat efter finansiella poster, Kkr	113 573	-1 874 255	344 579	-21 946	9 596
Soliditet, %	77,2	77,2	78,9	78,7	78,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	508	507
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 586	3 586	3 586	3 586	3 710
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 208	13 208	13 208	13 208	13 666
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,87	1,16	2,06	2,73	2,77
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,3	21,2	21,2	21,2	21,1

\* 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	-5 393 838
Årets resultat	113 573
	<hr/>
	-5 280 265
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	180 696
I ny räkning överföres	-5 460 961
	<hr/>
	-5 280 265

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

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 363 327</u>	<u>1 394 238</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 363 327</b>	<b>1 394 238</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 002 078	-2 828 089
Övriga externa kostnader	4	-101 739	-275 927
Personalkostnader	5	-24 970	-24 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-66 097</u>	<u>-66 101</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 194 884</b>	<b>-3 195 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168 443</b>	<b>-1 800 849</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		725	14
Räntekostnader		<u>-55 595</u>	<u>-73 420</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 870</b>	<b>-73 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 573</b>	<b>-1 874 255</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 573</b>	<b>-1 874 255</b>

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>29 667 946</u>	<u>29 734 043</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 667 946</b>	<b>29 734 043</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 667 946</b>	<b>29 734 043</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		725	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>25 605</u>	<u>15 467</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 330</b>	<b>15 475</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>386 418</b>	<b>196 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>412 748</b>	<b>212 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 080 694</b>	<b>29 946 345</b>

# BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 343 112	27 343 112
Yttre fond	1 170 017	1 022 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 513 129</b>	<b>28 365 412</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-5 393 838	-3 371 866
Årets resultat	113 573	-1 874 255
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 280 265</b>	<b>-5 246 121</b>

#### Summa eget kapital

**23 232 864**      **23 119 291**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	6 318 440	6 318 440
Depositioner		37 800	37 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 356 240</b>	<b>6 356 240</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		64 447	42 492
Aktuell skatteskuld		154 974	143 820
Övriga skulder		17 994	20 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	254 175	263 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>491 590</b>	<b>470 814</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**30 080 694**      **29 946 345**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	168 443	-1 800 849
Avskrivningar	66 097	66 101
Erhållen ränta mm	725	14
Erlagd ränta	-55 595	-73 420
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>179 670</b>	<b>-1 808 154</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 855	-11 561
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 955	36 464
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 179	109 337
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>189 591</b>	<b>-1 673 914</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>189 591</b>	<b>-1 673 914</b>
Likvida medel vid årets början	196 827	1 870 741
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>386 418</b>	<b>196 827</b>

## 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.

#### *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 1 268 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	2016	2015
	Hysesintäkter bostäder	67 968	67 968
	Hysesintäkter lokaler	399 219	424 268
	Årsavgifter bostäder	895 248	890 796
	Övriga intäkter	892	11 206
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 363 327</b>	<b>1 394 238</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Vatten och avlopp	50 068	44 724
	Fjärrvärme	235 704	215 043
	Elkostnader	37 369	33 946
	Renhållning (soppantering)	66 573	58 381
	Snöröjning	31 227	25 206
	Städning	57 778	57 944
	Fastighetsskötsel	54 165	58 432
	Teknisk förvaltning	26 595	28 578
	Försäkringspremier	13 876	14 047
	Fastighetsskatt	82 752	72 222
	Reparationer och underhåll	232 696	2 109 306
	Bredband och kabel TV	76 655	82 274
	Övriga driftkostnader	36 620	27 986
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 002 078</b>	<b>2 828 089</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Förvaltning	39 866	40 111
	Revisionsarvode	15 001	14 517
	Kostnad för styrelsemöten och stämmor	8 874	11 319
	Externa tjänster	801	711
	Serviceavg brf-organisation	4 818	4 818
	Bankkostnader	2 617	2 287
	Konsultarvoden	0	177 970
	Advokat- och rättegångskostnader	24 451	14 735
	Övriga externa kostnader	5 311	9 459
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>101 739</b>	<b>275 927</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvode	19 000	19 000
	Sociala avgifter	5 970	5 970
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>24 970</b>	<b>24 970</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	30 852 759	30 852 759		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 852 759	30 852 759		
	Ingående avskrivningar	-1 118 716	-1 052 615		
	Årets avskrivningar	-66 097	-66 101		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 184 813	-1 118 716		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 667 946</b>	<b>29 734 043</b>		
	Redovisat värde byggnader	18 531 015	18 597 112		
	Redovisat värde mark	11 136 931	11 136 931		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>29 667 946</b>	<b>29 734 043</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 232 000	49 239 000		
	varav byggnader:	24 397 000	22 621 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Fastighetsförsäkring	2 238	2 270		
	Ekonomisk förvaltning	10 284	0		
	Bredband	11 591	11 756		
	Kabel-TV	1 492	1 441		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 605</b>	<b>15 467</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	0	0		
	Amortering efter 5 år	6 318 440	6 318 440		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 356 240</b>	<b>6 356 240</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2017</b>	<b>2016-12-31</b>
	SEB	2017-04-28	0,67	0	2 091 144
	SEB	2017-04-28	0,67	0	2 113 648
	SEB	2017-04-28	0,67	0	2 113 648
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>6 318 440</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 318 440</b>

