



# Årsredovisning 2018

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@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.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

**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 35 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 36. Under året har 1 överlåtelse skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Rutegård	ledamot
Anette Richnau	ledamot
Helene Larsson	ledamot
Elin Björnback	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 10 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 2018 är 50 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 219 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är reparationer och underhåll, och den har under år 2018 ökat jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 37 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 87 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 positivt kassaflöde med 103 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**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.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	23 273 342	4 069 770	1 350 713	-5 460 962	219 032	23 451 895
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			180 696	-180 696		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				219 032	-219 032	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott		292 260				292 260
Årets resultat					50 125	50 125
<b>Belopp vid årets utgång</b>	23 273 342	4 362 030	1 531 409	-5 422 626	50 125	23 794 280

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 437	1 428	1 363	1 394	1 390
Resultat efter finansiella poster, Kkr	50	219	114	-1 874	345
Soliditet, %	77,6	77,5	77,2	77,2	78,9
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, % *	0,62	1,13	0,87	1,16	2,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,0	21,3	21,3	21,2	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	-5 422 626
Årets resultat	50 125
	<hr/>
	-5 372 501
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	180 696
I ny räkning överföres	-5 553 197
	<hr/>
	-5 372 501

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 437 347	1 428 247
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 437 347</b>	<b>1 428 247</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 172 250	-985 221
Övriga externa kostnader	4	-103 478	-80 458
Personalkostnader	5	-32 855	-39 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 319	-30 794
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 345 902</b>	<b>-1 135 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 445</b>	<b>292 292</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	-17
Räntekostnader		-41 320	-73 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 320</b>	<b>-73 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 125</b>	<b>219 032</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 125</b>	<b>219 032</b>

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	30 029 011	29 644 564
Inventarier, verktyg och installationer	7	124 548	139 210
Pågående nyanläggningar	8	0	23 618
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 153 559</b>	<b>29 807 392</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 153 559</b>	<b>29 807 392</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	43 695
Övriga fordringar		986	728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 516	24 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 502</b>	<b>68 757</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>487 288</b>	<b>384 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>518 790</b>	<b>453 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 672 349</b>	<b>30 260 484</b>

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	27 635 372	27 343 112
Yttre fond	1 531 409	1 350 713
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 166 781</b>	<b>28 693 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-5 422 626	-5 460 962
Årets resultat	50 125	219 032
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 372 501</b>	<b>-5 241 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 794 280</b>	<b>23 451 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	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>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	44 158	94 476
Aktuell skatteskuld	168 288	166 632
Övriga skulder	15 055	17 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 328	174 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>521 829</b>	<b>452 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 672 349</b>	<b>30 260 484</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	91 445	292 292
Avskrivningar	37 319	30 794
Erhållen ränta mm	0	-17
Erlagd ränta	-41 320	-73 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>87 444</b>	<b>249 826</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	43 695	-43 695
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 440	1 268
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-50 318	30 029
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	119 799	-69 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>194 180</b>	<b>168 157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastighetsförbättringar	-383 487	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-146 622
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-23 618
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-383 487</b>	<b>-170 240</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	292 260	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>292 260</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>102 953</b>	<b>-2 083</b>
Likvida medel vid årets början	384 335	386 418
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>487 288</b>	<b>384 335</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.

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 1 337 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	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	67 968	67 968
	Hyresintäkter lokaler	466 731	458 831
	Årsavgifter bostäder	895 247	895 248
	Övriga intäkter	7 401	6 200
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 437 347</b>	<b>1 428 247</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	53 205	65 257
	Städ	57 778	58 277
	Snöröjning & sandning	25 127	38 081
	Reparationer och underhåll	416 365	214 817
	Fastighetsel	43 414	40 806
	Fjärrvärme	237 243	231 617
	Vatten	55 074	52 648
	Sophämtning	61 952	60 106
	Bredband / Stadsnät	76 801	76 772
	Försäkringspremier	19 357	20 322
	Fastighetsskatt/avgift	84 408	83 880
	Övriga driftkostnader	41 526	42 638
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 172 250</b>	<b>985 221</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Förvaltning	41 840	41 135
	Revisionsarvode	16 453	15 727
	Kostnad för styrelsemöten och stämmor	11 063	9 763
	Externa tjänster	7 931	5 804
	Serviceavg brf-organisation	4 940	4 857
	Bankkostnader	1 641	2 830
	Advokat- och rättegångskostnader	17 832	0
	Övriga externa kostnader	1 778	342
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>103 478</b>	<b>80 458</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	25 000	30 998
	Sociala avgifter	7 855	8 484
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>32 855</b>	<b>39 482</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 852 759	30 852 759
	Inköp	407 105	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 259 864	30 852 759
	Ingående avskrivningar	-1 208 195	-1 184 813
	Årets avskrivningar	-22 657	-23 382
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 230 852	-1 208 195
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 029 012</b>	<b>29 644 564</b>
	Redovisat värde byggnader	18 457 466	18 457 466
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	434 615	50 167
	Redovisat värde mark	11 136 931	11 136 931
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>30 029 012</b>	<b>29 644 564</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 232 000	60 232 000
	varav byggnader:	24 397 000	24 397 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	146 622	0
	Inköp	0	146 622
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 622</b>	<b>146 622</b>
	Ingående avskrivningar	-7 412	0
	Årets avskrivningar	-14 662	-7 412
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 548</b>	<b>139 210</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 618	0
	Inköp	0	23 618
	Omklassificeringar	-23 618	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	23 618
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>23 618</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	3 292	2 282
	Ekonomisk förvaltning	10 658	10 460
	Bredband	16 386	11 592
	Övriga förutbetalda kostnader	180	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 516</b>	<b>24 334</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	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>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-07-28	0,88		2 091 144
SEB	2020-07-28	0,88		2 113 648
SEB	2020-07-28	0,88		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>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förbet intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen räntekostnad	1 761	16 768
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	68 938	75 327
	Reparationer och underhåll	90 716	0
	Fortum Fjärrvärme	31 819	33 996
	Fortum El	4 252	3 574
	Städning	4 815	4 815
	Renhållning	3 624	3 625
	Vatten och avlopp	9 062	0
	Upplupna styrelservoden	32 855	24 970
	Övriga upplupna kostnader	21 516	11 065
	<b>Summa upplupna kostnader och förbet intäkter</b>	<b>269 358</b>	<b>174 140</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 860 000	9 860 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 860 000</b>	<b>9 860 000</b>

Stockholm 2019-

Anette Richnau

Helen Larsson

David Rutegård

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Mats Ohrner  
Auktoriserad revisor