

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter, föreningen klassas skattemässigt som oäkta, och beskattas som en näringsfastighet, som ett affärsdrivande företag.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 26	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1963.

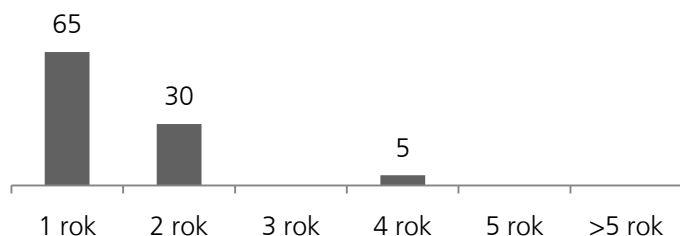
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 308 kvadratmeter, varav 4 148 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 160 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningens ytor har förändrats då lokaler blivit till bostadsrätter, detta ger utslag på fastighetstaxeringen som gäller från och med år 2013.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt samt 3 antennplatser.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skola	1 053 kvm	2016-02-01
Mobilmast	10 kvm	2014-09-30
Mobilmast	10 kvm	2015-09-30
Mobilmast	10 kvm	2015-09-30
Garage	2 544 kvm	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och garageplatser till externa hyresgäster.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2012/2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2009 - 2012	Genomfört mot gården. Fönsterbyte ut mot gatan 2012
Ommålning av tak	2009	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Elstambyte	1963	
Nya balkonger	1963	
Nyinstallation hiss	1963	
Omputsning av fasad	1963	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av entréerna	2013	Renovering av entréportar, byte av armaturer samt ommålning
Undercentral/Ventilation	2013	Renovering av undercentral, byte av fläktar
Betongarbeten garage	2013	Renovering av betonggolvet i garage
Ombyggnad av lokal	2013	Lokalyta före detta Sveriges unga muslimers lokal planeras byggas om till bostadsyta
Byte av fönster lokaler	2013	Skolans fönster planeras bytas ut
Rörstambyte	2014	Planerat till tidigast 2014. Finansiering utreds
Renovering av hissar	2014	I samband med ev. vindsbyggnation
Nytt gårdsbjälklag	2015	Planerat till 2015.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet samt TV	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Städning	Städpulsen
Avfallshantering, grovsopor	Sita Sverige AB
Mattvätt	Carpeting AB
Nyckelförvaring	Corells Lås
Hissentrepreör	Kone Hissar AB
Säkerhet garage	Sos Alarm
Projekt UC/Vent	Amphi Projekt AB
VA	Stockholm Vatten
Värme	Fortum Värme
Avfallshantering, hushållsopor	Trafikkontoret avd Avfall
Snöskottning, tak	Salaryman
Projekt renovering av entréer	Megaron Arkitekter
Underhåll hissar	Rullhtekk AB

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 81 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kristina Ahlinder	Ordförande	
Cecilia Heikkilä	Vice ordförande	
Elisabeth Gustavsson	Sekreterare	
Senait Ogbay	Ledamot	Avgick under mandatperioden
Mikael Köhler	Ledamot	Avgick under mandatperioden
Björn Lindgren	Ledamot	
Ruslan Arakelian	Ledamot	
Johan Lundqvist	Suppleant	

## Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Ahlinder, Björn Lindgren, Elisabeth Gustavsson, Ruslan Arakelian, Cecilia Heikkilä, Johan Lundqvist, Anna Christenson och Sara Ottosson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Anna Christenson	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
Sara Ottosson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Eva Dahlström	Sammanställande
Gustav Andersson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Byte av ekonomisk förvaltare/uppgradering SBC
- Tagit över garaget i egen regi
- Påbörjat projekt byte av undercentral och ventilation
- Upplåtelse av en hyresrätt till bostadsrätt
- Uppsägning av avtal med garageplatshyresgäst
- Planering av renovering av entréerna
- Omläggning av föreningens samtliga lån
- Sveriges Unga Muslimers lokal uppsagd
- Erbjudande köp av lägenheter hyresgäster
- Påbörjat projekt ta fram en egen hemsida

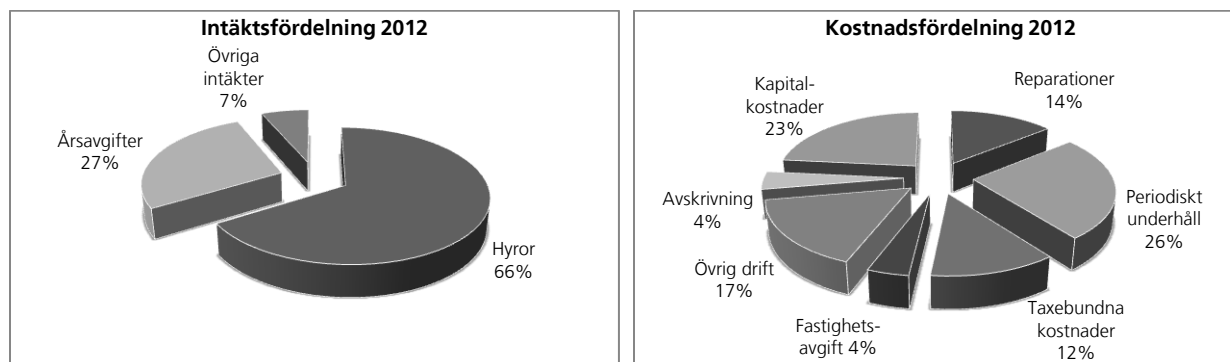
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Byte av undercentral och ventilation beräknas färdigt sommaren/hösten 2013
- Renovering av entréer planerad till hösten 2013
- Renovering av skolans fönster planeras under våren
- Överseende av betongsprickor o ev. ommålning av golv i garaget under året
- Ombyggnad av Sveriges Unga Muslimers lokal till bostadsrätt

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året lagt upp en räntestrategi samt omförhandlat och lagt om samtliga föreningens lån som har löpt ut hos Handelsbanken. Lånen har bundits till förmånliga räntesatser mellan 1-3 år. Åtgärderna genomfördes för att stabilisera ekonomin inför framtida planerade renoveringar och för att kunna hålla budgeterad kalkylränta under 3 %. Inom 3 år tror föreningen att samtliga större renoveringar är gjorda och lånen kan läggas om efter ökat värde på fastigheten i samband med ett framtida stambyte.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 148 kvm bostäder och 4 160 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	519	507	496
Hyror/kvm hyresrättsyta	785	750	897	1 007
Lån/kvm bostadsrättsyta	22 910	23 048	25 101	25 646
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	18	16
Värme kostnad/kvm totalyta	122	108	122	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	10	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	309	300	242	313

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet (Utdelning m.m. på delägarrätter) har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 342 439
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-3 544 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 800
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 230 529</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-8 230 529**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 272 568	5 506 665
Övriga rörelseintäkter		431 486	41 301
		<b>6 704 054</b>	<b>5 547 966</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-484 162	-456 908
Reparationer		-1 550 057	-981 469
Periodiskt underhåll		-2 788 232	-1 304 205
Taxebundna kostnader		-1 334 645	-1 215 362
Övriga driftskostnader		-219 787	-192 606
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-438 850	-433 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-989 968	-333 690
Personalkostnader		-112 496	-111 443
Avskrivningar		-476 976	-476 975
		<b>-8 395 172</b>	<b>-5 505 837</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 691 118</b>	<b>42 129</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		52 794	69 161
Räntekostnader		-2 563 233	-2 496 301
		<b>-2 510 439</b>	<b>-2 427 140</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 201 557</b>	<b>-2 385 011</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 3	-140 882	0
		<b>-140 882</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 342 439</b>	<b>-2 385 011</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 4	165 332 657	165 809 633
	<b>165 332 657</b>	<b>165 809 633</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>165 332 657</b>	<b>165 809 633</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 975	943
Övriga fordringar	739 743	474 183
Förutbetalda kostnader Not 5	87 140	72 679
	<b>835 858</b>	<b>547 805</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 149 938	5 424 837
SBC klientmedel i SHB	2 616 067	2 163 265
	<b>4 766 005</b>	<b>7 588 102</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 601 863</b>	<b>8 135 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>170 934 520</b>	<b>173 945 539</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		98 563 067	97 638 198
Upplåtelseavgifter		4 234 228	3 659 097
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 404 518	1 060 718
		<b>104 201 813</b>	<b>102 358 013</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 888 090	-1 159 279
Årets resultat		-4 342 439	-2 385 011
		<b>-8 230 529</b>	<b>-3 544 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 971 284</b>	<b>98 813 723</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	71 404 800	71 819 000
		<b>71 404 800</b>	<b>71 819 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	418 560	436 000
Leverantörsskulder		553 799	540 983
Skatteskulder		872 030	864 110
Övriga kortfristiga skulder		510 578	0
Upplupna kostnader	Not 9	426 764	432 483
Förutbetalda avgifter och hyror		776 706	1 039 240
		<b>3 558 436</b>	<b>3 312 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>170 934 520</b>	<b>173 945 539</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	83 000 000	83 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 834 371	1 628 304
Hysesintäkter	4 438 197	3 878 361
	<b>6 272 568</b>	<b>5 506 665</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	104 149	90 835
Fastighetsskötsel enligt beställning	100 748	272 639
Snöröjning/sandning	48 433	0
Städning entreprenad	104 014	62 698
Mattvätt/Hyrmattor	6 664	5 906
Hissbesiktning	4 998	0
Bevakning	2 280	0
Garage	90 211	0
Gård	0	3 688
Serviceavtal	22 586	20 932
Förbrukningsmateriel	79	209
	<b>484 162</b>	<b>456 908</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	308 484
Hyseslägenheter	2 194	0
Tvättstuga	25 515	0
Sophantering/återvinning	0	1 208
Lås	1 690	21 261
Installationer	0	25 416
VVS	14 171	28 540
Ventilation	280 287	65 758
Elinstallationer	0	5 010
Hiss	58 431	29 965
Tak	21 409	72 390
Fasad	0	1 653
Garage/parkering	89 300	18 750
Vattenskada	1 057 061	403 034
	<b>1 550 057</b>	<b>981 469</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	0	33 133
Entré/trapphus	0	57 711
Ventilation	0	1 020 300
Fönster	2 788 232	193 061
	<b>2 788 232</b>	<b>1 304 205</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	146 468	138 035
Värme	1 015 991	895 691
Vatten	91 053	82 929
Sophämtning/renhållning	42 772	64 309
Grovsopor	38 361	34 398
	<b>1 334 645</b>	<b>1 215 362</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	51 471	46 741
Kabel-TV	168 316	145 865
	<b>219 787</b>	<b>192 606</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>438 850</b>	<b>433 180</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Juridiska åtgärder	211 206	5 849
Inkassering avgift/hyra	5 400	0
Revisionsarvode extern revisor	18 518	18 012
Föreningskostnader	11 600	14 630
Förvaltningsarvode	167 565	109 992
Förvaltningsarvoden övriga	41 719	96 846
Administration	7 494	10 014
Konsultarvode	519 787	71 668
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 680	6 680
	<b>989 968</b>	<b>333 690</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	85 600	84 799
Sociala kostnader	26 896	26 644
	<b>112 496</b>	<b>111 443</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	476 976	476 975
	<b>476 976</b>	<b>476 975</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>8 395 172</b>	<b>5 505 837</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>		
Rättning moms efter ombildande av lokaler till bostadsrätter	140 882	0
	<b>140 882</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	167 359 810	167 359 810
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>167 359 810</b>	<b>167 359 810</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 550 177	-1 073 202
Årets avskrivningar enligt plan	-476 976	-476 975
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 027 153</b>	<b>-1 550 177</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>165 332 657</b>	<b>165 809 633</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	71 964 718	71 964 718
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	55 600 000	55 600 000
	<b>114 600 000</b>	<b>114 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	31 600 000	31 600 000
	<b>114 600 000</b>	<b>114 600 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	43 043	39 256
Fastighetsförsäkring	36 097	33 423
Hyresförhandling	8 000	0
	<b>87 140</b>	<b>72 679</b>

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	98 563 067	924 869	0	97 638 198
Upplåtelseavgifter	4 234 228	575 131	0	3 659 097
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 404 518	343 800	0	1 060 718
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>104 201 813</b>	<b>1 843 800</b>	<b>0</b>	<b>102 358 013</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 888 090	-343 800	-2 385 011	-1 159 279
Årets resultat	-4 342 439	-4 342 439	2 385 011	-2 385 011
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 230 529</b>	<b>-4 686 239</b>	<b>0</b>	<b>-3 544 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>95 971 284</b>	<b>-2 842 439</b>	<b>0</b>	<b>98 813 723</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	1 060 718	716 918
Reservering enligt stadgar	343 800	343 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 404 518</b>	<b>1 060 718</b>

<b>Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,770 %	20 823 360	21 255 000	2014-09-30
Stadshypotek AB	3,220 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,170 %	36 000 000	36 000 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,240 %	6 000 000	6 000 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	3,840 %	6 000 000	6 000 000	2013-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>71 823 360</b>	<b>72 255 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-418 560</b>	<b>-436 000</b>	
		<b>71 404 800</b>	<b>71 819 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 730 560 kr.

<b>Not 9</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	22 408	8 326
Värme	143 519	105 548
Vatten	12 834	12 116
Sophämtning	3 164	2 771
Ränta	242 445	303 723
Förvaltningsarvode övrigt	2 394	0
	<b>426 764</b>	<b>432 483</b>

STOCKHOLM den / 2013

Kristina Ahlinder  
Ordförande

Cecilia Heikkilä  
Vice ordförande

Elisabeth Gustavsson  
Sekreterare

Ruslan Arakelian  
Ledamot

Björn Lindgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ralf Toresson  
Extern revisor

Anna Christenson  
Intern revisor