



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Morellträdet 9 i Stockholm



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en 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 därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Johannes Larsson	Ordförande
Elisabeth Gustavsson	Sekreterare
Michael Topelius	Kassör
Kelly Johnston	Ledamot
Björn Lindgren	Ledamot
Johan Virsand	Ledamot
Andreas Unger	Ledamot

Avgått ur styrelsen september 2015

Gian Ghigliotto Marquez	Suppleant
Sanna Hagelby Edström	Suppleant
Ulrik Lindqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Anna Christensson	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Anna Chotigasatien	Sammanställande
Senait Ogbay	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2015-04-27. Extrastämma för att välja försäljningsmodell av lokalytan på markplan.

Extra föreningsstämma hölls 2015-10-05. Extrastämma för att välja entreprenör av lokalytan på markplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morellträdet 26	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.

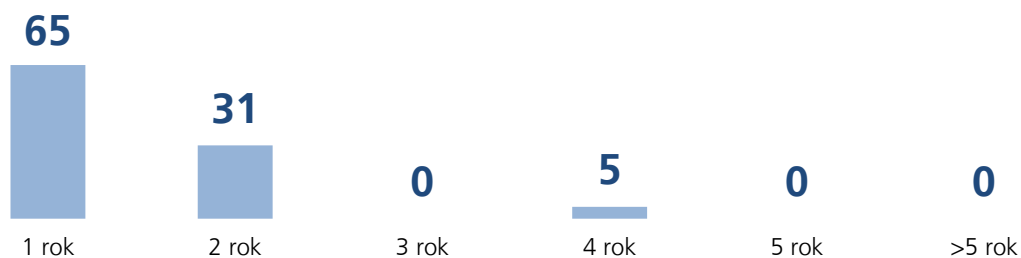
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 258 m², varav 4 610 m² utgör lägenhetsyta och 3 648 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobilmast	10 m ²	2017-09-30
Mobilmast	10 m ²	2017-09-30
Mobilmast	10 m ²	2018-09-30
Garage	2 554 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2015 - 2016	
Elstambyte	2015 - 2016	
Tätskikt	2015 - 2016	Inklusive uppfräschning av innergård
Nya maskiner i tvättstugan	2014 - 2015	
Byte av fönster lokaler	2013	
Undercentral/Ventilation	2013	Renovering av undercentral, byte av fläktar
Byte av fönster	2009 - 2012	
Ommålning av tak	2009	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Nyinstallation hiss	1963	
Elstambyte	1963	
Nya balkonger	1963	
Omputsning av fasad	1963	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av entréerna	2016	Renovering av entréportar, byte av armaturer samt ommålning
Ny tvättstuga	2016	Ny tvättstuga på Bergsgatan
Betongarbeten garage	2016	Renovering av betonggolvet i garage
Renovering av hissar	2018	I samband med ev. vindsbyggnation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet samt TV	Comhem
Bredband	Bredbandsbolaget
Fastighetskötsel	Driftia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Städning	Städpulsen
Avfallshantering, grovsopor	Sita Sverige AB
Mattvätt	Carpeting AB
Nyckelförvaring	Corells Lås
Hissentreprenör	Kone Hissar AB
Säkerhet garage	Sos Alarm
Projekt UC/Vent	Amphi Projekt AB
VA	Stockholm Vatten
Värme	Fortum Värme
Avfallshantering, hushållssopor	Stockholm Vatten
Drift garage	Garagekoll AB

Övrig information

Föreningens hemsida: <http://brfmorelltradet9.se/>

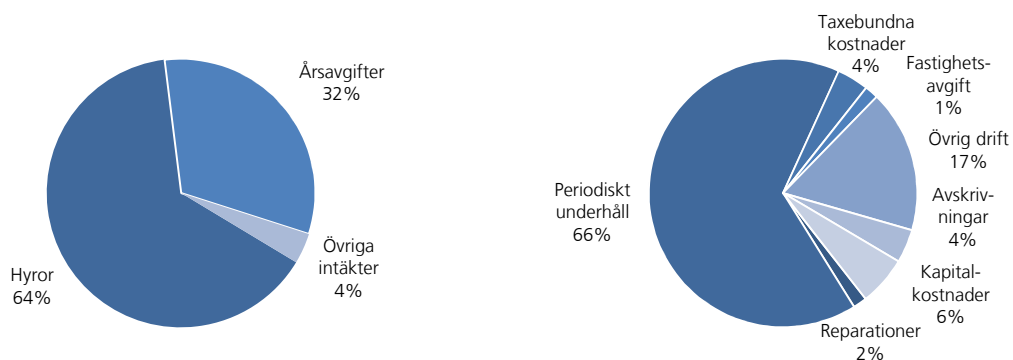
Föreningens ekonomi

Under 2015 amorterades 3 miljoner kr.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 144 835	2 747 791
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 049 168	7 220 174
Finansiella intäkter	3 850	5 108
Minskning kortfristiga fordringar	0	98 995
Medlemsinsatser	42 500 000	6 105 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 100 443	0
	50 653 460	13 429 278
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	22 301 896	4 202 110
Finansiella kostnader	1 466 190	1 923 345
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	103 171
Ökning av kortfristiga fordringar	474	0
Minskning av långfristiga skulder	2 993 560	3 523 560
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 280 047
	26 762 120	11 032 233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	29 036 176	5 144 835
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 891 341	2 397 044

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

2015 var året då stambytet började på Polhemsgatan och lokalytan på markplan (993 m²) avyttrades.

Händelser efter året

2016 är året då stambytet avslutas. Den avyttrade lokalytan på markplan kommer under hösten att färdigställas till 15 nya lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	522	512	509	506
Hyror/m ² hyresrättsyta	441	707	696	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 525	18 334	19 702	19 830
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	23	18
Värmekostnad/m ² totalyta	74	65	96	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	6	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	233	265	309
Soliditet (%)	65	59	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18 714	109	-5 086	-4 342
Nettoomsättning (tkr)	5 819	7 185	6 475	6 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 610 m² bostäder och 3 648 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 713 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 935 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-371 400
summa balanserat resultat	-33 020 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-33 020 590
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	5 818 718	7 185 243
Övriga rörelseintäkter	Not 2	230 450	34 931
Summa rörelseintäkter		6 049 168	7 220 174

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-18 692 971	-2 508 081
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 434 132	-1 404 559
Personalkostnader	Not 5	-174 793	-289 470
Avskrivningar	Not 6	-998 519	-990 781
Summa rörelsekostnader		-23 300 415	-5 192 892

RÖRELSERESULTAT

-17 251 247 **2 027 282**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 850	5 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 190	-1 923 345
Summa finansiella poster		-1 462 340	-1 918 237

ÅRETS RESULTAT

-18 713 587 **109 045**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 7 162 879 277	163 867 479
Maskiner och inventarier	Not 8 90 275	100 592
Summa materiella anläggningstillgångar	162 969 552	163 968 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 969 552	163 968 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 418	4 646
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 067 707	1 637 771
Summa kortfristiga fordringar	2 075 125	1 642 417
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	26 991 010	3 531 903
Summa kassa och bank	26 991 010	3 531 903
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	29 066 135	5 174 320
SUMMA TILLGÅNGAR	192 035 687	169 142 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 667 295	112 167 295
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 504 318	2 132 918
Summa bundet eget kapital		157 171 613	114 300 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 307 002	-14 044 648
Årets resultat		-18 713 587	109 045
Summa fritt eget kapital		-33 020 589	-13 935 602
SUMMA EGET KAPITAL		124 151 024	100 364 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 164 120	67 836 240
Summa långfristiga skulder		49 164 120	67 836 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	15 678 560	0
Leverantörsskulder		2 367 949	223 005
Övriga skulder		5 576	96 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	668 458	622 530
Summa kortfristiga skulder		18 720 543	941 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 035 687	169 142 391
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 930 216	1 884 054
	Årsavgifter - garage	0	9 513
	Hyror bostäder	786 172	856 026
	Hyror lokaler momspliktiga	202 017	220 371
	Hyror lokaler	958 376	2 083 986
	Hyror garage moms	1 697 188	1 866 683
	Hyror garage	253 775	264 581
	Öresutjämning	-9 027	30
		5 818 718	7 185 243

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	210 435	0
	Övriga intäkter	20 015	34 931
		230 450	34 931

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	38 853	90 578
	Städning entreprenad	60 459	75 833
	Städning enligt beställning	40 318	6 396
	Mattvätt/Hyrmattor	5 260	6 462
	Hissbesiktning	5 702	2 845
	Bevakning	5 505	7 448
	Garage	210 400	207 896
	Serviceavtal	31 095	32 865
	Förbrukningsmateriel	5 349	5 067
	Brandskydd	2 432	48 176
		405 374	483 565
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 612
	Brf Lägenheter	232 627	156 542
	Lokaler	195	4 784
	Tvättstuga	5 168	6 419
	Sophantering/återvinning	2 692	0
	Vind	0	489
	Entré/trapphus	14 400	42 200
	Lås	5 147	668
	VVS	21 393	130 182
	Ventilation	31 191	52 349
	Elinstallationer	73 253	0
	Hiss	18 876	39 079
	Fasad	0	15 570
	Fönster	0	23 782
	Garage/parkering	3 820	10 633
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 231
	Vattenskada	1 063	1 330
		409 825	510 871
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	63 440	0
	Tvättstuga	90 937	0
	Stambyte	15 840 594	0
	Mark/gård/utemiljö	282 699	0
		16 277 670	0
	Taxebundna kostnader		
	El	137 718	129 864
	Värme	612 882	539 332
	Vatten	107 591	46 876
	Sophämtning/renhållning	53 080	49 562
	Grovsopor	39 807	35 353
		951 077	800 986
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 330	109 878
	Kabel-TV	172 152	201 864
		245 482	311 742
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	403 543	400 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	18 692 971	2 508 081

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	236 245	511 353
	Hysesförluster	900 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 518	18 518
	Föreningskostnader	18 320	33 258
	Förvaltningsarvode	497 039	484 630
	Förvaltningsarvoden övriga	0	24 554
	Administration	11 082	8 175
	Korttidsinventarier	74 357	0
	Konsultarvode	1 655 642	324 071
	Övriga driftskostnader	22 930	0
		3 434 132	1 404 559
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 003	222 002
	Sociala kostnader	41 790	67 468
		174 793	289 470
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	988 202	988 202
	Inventarier	10 317	2 579
		998 519	990 781
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 359 810	167 359 810
	Utgående anskaffningsvärde	167 359 810	167 359 810
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 492 331	-2 504 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-988 202	-988 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 480 533	-3 492 331
	Planenligt restvärde vid årets slut	162 879 277	163 867 479
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	71 964 718	71 964 718
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 400 000	62 400 000
	Taxeringsvärde mark	61 400 000	61 400 000
		123 800 000	123 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	27 800 000	27 800 000
		123 800 000	123 800 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 171	0
	Nyanskaffningar	0	103 171
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 171	103 171
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 579	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 317	-2 579
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 896	-2 579
	Redovisat restvärde vid årets slut	90 275	100 592

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	3 695	3 367
	Skattefordran	18 846	21 472
	Klientmedel hos SBC	2 045 166	1 612 932
		2 067 707	1 637 771

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	132 609 577	29 398 135	0	103 211 442
	Upplåtelseavgifter	22 057 718	13 101 865	0	8 955 853
	Fond för yttre underhåll	2 504 318	371 400	0	2 132 918
	S:a bundet eget kapital	157 171 613	42 871 400	0	114 300 213
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-14 307 002	-371 400	109 045	-14 044 648
	Årets resultat	-18 713 587	-18 713 587	-109 045	109 045
	S:a ansamlad förlust	-33 020 589	-19 084 987	0	-13 935 602
	S:a eget kapital	124 151 024	23 786 413	0	100 364 611

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 132 918	1 761 518
	Reservering enligt stadgar	371 400	371 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 504 318	2 132 918

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,030 %	36 000 000	36 000 000	2016-01-30
Handelsbanken	0,900 %	5 895 000	5 955 000	2016-02-01
Handelsbanken	0,900 %	3 380 000	5 895 000	2016-02-01
Handelsbanken	0,900 %	19 567 680	19 986 240	2016-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		64 842 680	67 836 240	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 678 560	0	
		49 164 120	67 836 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 474 880 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	88 600	88 800
Sociala avgifter	27 838	27 900
Ränta	166 275	194 229
Garage	0	5 148
Stambyte	13 213	0
Förutbetalda avgifter och hyror	372 532	304 222
Skadegörelse	0	2 231
	668 458	622 530

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 3 2016



Johannes Larsson
Ordförande



Elisabeth Gustavsson
Sekreterare



Michael Topelius
Kassör



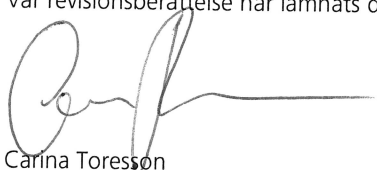
Kelly Johnston
Ledamot

Björn Lindgren
Ledamot



Johan Virsand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2016



Carina Toresson
Extern revisor



Anna Christensson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9 i Stockholm, org.nr 769603-8055.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Morellträdet 9 i Stockholm 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Morellträdet 9 i Stockholm 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

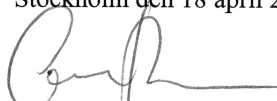
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2016


Carina Toresson
Toresson Revision


Anna Christensson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 187 000	1 930 216	1 917 500
Hyror bostäder	769 600	786 172	851 500
Hyror lokaler momspliktiga	148 000	202 017	223 000
Hyror lokaler	4 000	958 376	882 000
Hyror garage moms	1 800 000	1 697 188	1 728 000
Hyror garage	264 000	253 775	240 600
Öresutjämning	0	-9 027	0
Försäkringersättning	0	210 435	0
Övriga intäkter	10 000	20 015	10 000
	5 182 600	6 049 168	5 852 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-70 000	-38 853	-100 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-25 000
Städning entreprenad	-79 000	-60 459	-77 500
Städning enligt beställning	-20 000	-40 318	0
Mattvätt/Hyrmattor	-7 200	-5 260	-6 600
Hissbesiktning	-3 000	-5 702	-2 900
Bevakning	-4 900	-5 505	-4 700
Garage	-210 000	-210 400	-208 000
Serviceavtal	-31 700	-31 095	-33 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 349	-3 000
Brandskydd	-3 000	-2 432	0
	-458 800	-405 374	-461 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-350 000
Brf Lägenheter	0	-232 627	0
Lokaler	0	-195	0
Tvättstuga	0	-5 168	0
Sopphantering/återvinning	0	-2 692	0
Entré/trapphus	0	-14 400	0
Lås	0	-5 147	0
VVS	0	-21 393	0
Ventilation	0	-31 191	0
Elinstallationer	0	-73 253	0
Hiss	0	-18 876	0
Garage/parkering	0	-3 820	0
Vattenskada	0	-1 063	0
	-350 000	-409 825	-350 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	-63 440	0
Tvättstuga	-1 000 000	-90 937	0
Stambyte	-10 151 250	-15 840 594	0
Mark/gård/utemiljö	0	-282 699	0
Garage/parkering	-500 000	0	-400 000
	-14 651 250	-16 277 670	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-137 718	-166 500
Värme	-630 000	-612 882	-709 000
Vatten	-107 500	-107 591	-72 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-53 080	-50 500
Grovsopor	-40 000	-39 807	-39 000
	-968 500	-951 077	-1 037 000

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-73 330	-71 500
Kabel-TV	-175 500	-172 152	-165 000
	-250 500	-245 482	-236 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-406 000	-403 543	-403 500
	-406 000	-403 543	-403 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	-200 000	-236 245	-200 000
Hysesförluster	0	-900 000	-900 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 518	-19 000
Föreningskostnader	-30 000	-18 320	-30 000
Förvaltningsarvode	-513 000	-497 039	-494 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	0	-30 000
Administration	-10 000	-11 082	-8 000
Korttidsinventarier	0	-74 357	0
Konsultarvode	-350 000	-1 655 642	-200 000
Övriga driftskostnader	0	-22 930	0
	-1 137 000	-3 434 132	-1 881 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-132 900	-133 003	-133 200
Arbetsgivaravgifter	-41 800	-41 790	-42 000
	-174 700	-174 793	-175 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-988 200	-988 202	-477 000
Inventarier	-10 300	-10 317	-10 500
	-998 500	-998 519	-487 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-19 395 250	-23 300 415	-5 431 900
RÖRELSERESULTAT	-14 212 650	-17 251 247	420 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	391	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 131	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	328	0
Låneräntor	-879 000	-1 436 097	-1 635 000
Ränta checkräkning	0	-30 093	0
	-879 000	-1 462 340	-1 630 000
RESULTAT	-15 091 650	-18 713 587	-1 209 300