

Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9

Org.nr: 769603-8053

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9, organisationsnummer 769603-8053, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades år 2016-09-02.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket år 2018-08-09.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende för föreningens medlemmar med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, att förvalta fastigheten, att fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att föreningens ekonomi är god.

- Föreningen lät år 2021 upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2070.
- Större underhållsåtgärder kommer att ske de närmsta åren, däribland ett större ingrepp i husets garage som är planerat att börja sommaren år 2025.
- Likvida medel reserveras årligen för planerade underhållsåtgärder.
- Föreningens ekonomi får anses vara mycket god, vilket torde innebära att kommande planerade underhållsåtgärder ej kommer medföra att nya lån behöver upptas. Samtidigt som detta teoretiskt sett inte helt kan uteslutas, eftersom det kommer bero på föreningens då rådande ekonomiska situation.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det närmsta året.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999-01-13.

Ekonomisk plan registrerades år 2016-09-02.

Föreningens stadgar registrerades år 2018-08-09.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Eftersom föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos NordEuropa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16

På stämman deltog 34 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-10-11

På stämman deltog 25 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att fortskrida processen med att få till stånd nybyggnationer av ett antal balkonger för de lägenhetsinnehavare som så önskar och vars lägenheter har fönster mot Polhemsgatan.

Styrelse

Ordförande	Kelly Johnston
Kassör	Senait Ogbay
Sekreterare	Anna Maria Marquard
Ledamot	Marcus Hjorth
Ledamot	Jimmy Dimitri Henricson
Suppleant	Matilda Hamedanian
Suppleant	Arian Chalak
Suppleant	Tommy Hellström

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	Carina Toresson, Toresson Revision AB
Intern	Michael Topelius

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Gustawsson sammankallande, och Sanna Hagelby Edström

Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes år 1963 med ett flerbostadshus med adresserna Bergsgatan 51 och Polhemsgatan 28, samt med ett garage i två våningsplan (plan -1 och plan -2) under huset med adressen Polhemsgatan 26.

Fastighetsbeteckning: Morellträdet 26

Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 8 173 kvm, varav 5 113 kvm utgör bostadsrättsyta, 493 kvm utgör hyresrättsyta och 2 567 kvm utgör lokalyta.

Nybyggnadsår: 1963

Ombyggnadsår: 2016

Värdeår: 1987

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	63	
2 rok	32	
3 rok	6	
4 rok	6	
Summa	107	5 113

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	
2 rok	5	
Summa	9	493

Totalt antal bostadslägenheter: 116

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	2 567
Totalyta (m²):		8 173

Garage och P-platser

	Antal platser
	96

Föreningen hyr ut hela garageytan till Aimo där avtalet sträcker sig över totalt fem år.

År	Årshyra (SEK)
2021	2,300,000
2022	2,500,000
2023	2,700,000
2024	2,800,000
2025	2,856,000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning ink. fastighetsskötsel	Svefab
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Bredband/kabel-tv	Stockholm Stadsnät/Sappa
Städning	AB Tibhaus Städning
Mattor	ELIS TEXTIL SERVICE AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Serviceavtal hissar	Kone
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	Fortum
Passagesystem	Great Security
Trygghet/trivsel	Störningsjouren

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: år 2021

Underhållsplanens tidshorisont: 49 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2004- 2006	
Byte till 3-glasfönster med tjockt dubbelt ljudlamellglas	2009- 2012	
Ommålning av tak	2009	
Ventilation	2013	Byte av ventilationsfläktar
Undercentral	2013	Renovering av undercentral
Nya tvättmaskiner	2015	Polhemsgatan
Ommålning av trapphus	2016	Samt installation av LED belysning i trapphusen
Byte av tätskikt på innergård	2016	
Stambyte	2015- 2016	Avloppsstammar, vattenledningar samt gemensamma elledningar
Byte av ventilationssystem i garage	2016- 2017	
Byggnation av ny tvättstuga på Bergsgatan	2016	
Renovering av soprum	2017	Byte till sopkärl
Elektronisk tvättstugebokning	2017	
Renovering av entréer	2017	Byte till träportar
Ny garageskylt - Polhemsgaraget	2018	Byte till LED skylt
Ommålning av cykelrum och soprum	2018	
Ny belysning i Polhemsgaraget	2019	Byte till LED belysning
Energideklaration	2019	
VVC-booster	2019	Installerad i undercentral
Installation av elladdboxar i Polhemsgaraget	2020	10 stycken
Ny underhållsplan	2021	
Införsel av elmätare på 3 platser nedre garage	2022	
Upprustning av innergården	2022	Anlitad trädgårdsfirma
Renovering och målning av övre och nedre källarplan Polhemsgatan och Bergsgatan	2022	Golv, trappor och väggar
Totalrenovering av Polhemsgaraget	2025	Golv, tak, väggar, avlopp, etc.
Byte av hissar	2025	I samband med vindsexploatering
Vindsexploatering	2025	Förväntat bygglov Q3 2023
Renovering av fasad	2025	I samband med vindsexploatering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen tecknade ett avtal med Nabo som ny teknisk förvaltare, med uppstartsdatum 2023-01-01.
- Föreningen vann en tvist i Hyresnämnden gällande styrelsens avslag av en medlemsansökan om fortsatt andrahandsuthyrning av medlemmens bostadsrättslägenhet.
- Föreningen har upplåtit en hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet, genom så kallad "försäljning".
- Renoveringen av föreningens garage har skjutits på och planeras påbörjas till sommaren år 2025.
- Föreningen har låtit utföra en så kallad OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll).

Medlemsinformation

152 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 19 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.
22 medlemmar har utträtt ur föreningen.
29 medlemmar har upptagits.

107 bostadsrätter

157 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 074	5 789	5 656	5 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	1 209	1 324	452
Soliditet ¹ , %	78	75	73	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	330	493	493	493
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 544	8 013	8 395	8 798

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 414 200 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 325 727	37 751 568	4 989 498	-48 048 404	1 209 218
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			714 600	-714 600	
Balanseras i ny räkning				1 209 218	-1 209 218
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 513 653	4 236 347			
Årets resultat					-20 879
Belopp vid årets utgång	141 839 380	41 987 915	5 704 098	-47 553 786	-20 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-47 533 786
Årets resultat	-20 879
Totalt	-47 554 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	812 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-340 691
Balanseras i ny räkning	-48 026 374
Totalt	-47 554 665

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 074 410	5 789 470
Övriga rörelseintäkter	3	84 489	138 721
Summa Rörelseintäkter		5 158 899	5 928 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 121 208	-2 504 177
Administration och förvaltning	5	-589 041	-606 705
Personalkostnader	6	-187 667	-186 484
Avskrivningar		-1 291 024	-1 291 024
Summa Rörelsekostnader		-5 188 940	-4 588 390
RÖRELSERESULTAT		-30 041	1 339 801
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162 820	42 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 658	-172 786
Summa Finansiella poster		9 162	-130 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 879	1 209 218
RESULTAT FÖRE SKATT		-20 879	1 209 218
ÅRETS RESULTAT		-20 879	1 209 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	156 795 090	158 041 730
Inventarier, verktyg och installationer	8	301 092	345 476
Summa materiella anläggningstillgångar		157 096 182	158 387 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 096 182	158 387 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 682	734 340
Övriga fordringar		421 190	455 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171 075	93 877
Summa kortfristiga fordringar		607 947	1 283 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 428 883	18 618 400
Summa kassa och bank		24 428 883	18 618 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 036 830	19 901 949
SUMMA TILLGÅNGAR		182 133 012	178 289 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		183 827 295	178 077 295
Fond för yttre underhåll		5 704 098	4 989 498
Summa bundet eget kapital		189 531 393	183 066 793
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 553 786	-48 048 404
Årets resultat		-20 879	1 209 218
Summa fritt eget kapital		-47 574 665	-46 839 186
SUMMA EGET KAPITAL		141 956 728	136 227 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 000 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 573 920	15 988 120
Leverantörsskulder		170 540	229 787
Skatteskulder		64 419	0
Övriga skulder		740 621	260 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	626 784	582 826
Summa kortfristiga skulder		15 176 284	17 061 548
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 176 284	17 061 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 133 012	178 289 155

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	78
Inventarier	10
Laddstolpar	20

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 692 396	2 551 403
Hyresintäkter		
Bostäder	547 953	639 554
Lokaler	313 370	274 316
Garage och p-platser	2 500 000	2 295 196
	3 361 323	3 209 066
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	5 712
Avgift andrahandsupplåtelse	20 691	23 289
	20 691	29 001
Totalt nettoomsättning	5 074 410	5 789 470

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	84 489	138 721
Totalt övriga rörelseintäkter	84 489	138 721

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	458 332	250 174
Uppvärmning	688 856	688 281
Vatten och avlopp	165 655	126 687
Sophämtning	104 821	96 297
	1 417 664	1 161 439
Funktionell anläggningservice		
Hiss	117 368	8 115
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	101 050	0
Brandskydd	8 904	100 736
	227 323	108 851
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel extra	44 276	0
Fastighetsstäd	153 875	83 848
Matthyra	10 776	10 586
Trädgårdsskötsel	143 852	11 396
Bevakningskostnader	0	2 336
	352 778	108 166
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	0	38 203
Bredband	0	49 401
TV	179 483	101 387
	179 483	188 991
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	71 129	66 283
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	344 204	283 244
	415 333	349 527
Reparationer		
Reparationer	105 223	34 845
Bostäder	82 713	53 126
Garage och p-platser	0	34 943
Installationer	0	54 918
	187 936	177 831
Underhåll		
Underhåll	340 691	409 371
Totalt operativ drift och underhåll	3 121 208	2 504 177

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 270	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	117 458	89 951
Extra ekonomisk förvaltning	0	32 224
	117 458	122 175
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	184 397	143 422
Revision		
Revisionsarvode	21 637	21 538
Kommunikation		
Webbsida	9 564	13 608
Reklam och PR	0	5 992
Tele- och datakommunikation	32 160	22 038
	41 724	41 638
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 292	3 465
Mäklararvode	40 000	0
Konsultarvode	99 423	262 313
Bankkostnader	6 819	3 441
Övriga administrativa kostnader	1 156	0
Föreningsomkostnader	8 167	0
Övriga kostnader	50 699	8 713
	215 555	277 932
Totalt administration och förvaltning	589 041	606 705
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	142 800	141 900
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	44 867	44 584
Totalt personalkostnader	187 667	186 484

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	97 393 824	97 393 824
Anskaffningsvärde mark	71 964 718	71 964 718
Utgående anskaffningsvärden	169 358 542	169 358 542
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 316 813	- 10 070 172
Årets avskrivningar	- 1 246 640	- 1 246 641
Utgående avskrivningar	-12 563 453	-11 316 813
Utgående redovisat värde	156 795 089	158 041 729
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	94 800 000	83 200 000
Taxeringsvärde mark	176 000 000	155 000 000
	270 800 000	238 200 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	560 098	560 098
Utgående anskaffningsvärden	560 098	560 098
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 214 622	- 170 239
Årets avskrivningar	- 44 384	- 44 383
Utgående avskrivningar	-259 006	-214 622
Utgående redovisat värde	301 092	345 476

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2024-01-28	0,56 %	13 573 920	15 988 120
SEB	2023-01-28	0,3 %	25 000 000	25 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 573 920	40 988 120
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 000 000	-15 988 120
			13 573 920	25 000 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	267 482	196 879
El	59 672	0
Värme	109 937	107 000
Sophämtning	10 503	10 618
Vatten	30 578	0
Ränta	30 197	30 197
Lönekostnader	90 105	90 105
Sociala avgifter	28 310	28 310
Reparationer	0	30 914
Konsultarvode	0	80 367
Övriga kostnader	0	8 435
Summa	626 784	582 825

Not 11. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	83 000 000	83 000 000
Summa:	83 000 000	83 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Kelly Johnston

Senait Ogbay

Anna Maria Marquard

Marcus Hjorth

Jimmy Dimitri Henricson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur -

Carina Toresson, Toresson Revision AB
Extern revisor

Michael Topelius
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2023 09:25

SENT BY OWNER:
Robin Yttring · 29.05.2023 15:57

DOCUMENT ID:
ByDv14M82

ENVELOPE ID:
SJ8vyEflh-ByDv14M82

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Morellträdet 9.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Marcus Hjorth hjorthmarcus@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 16:13 29.05.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/22) IP: 95.193.12.217
Ogbay Asfha Senait Ogbay suneta670@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 16:30 29.05.2023 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/20) IP: 145.14.106.126
Kelly Elise Johnston kellyelisejohnston@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 17:05 29.05.2023 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/30) IP: 217.119.168.234
ANNA MARIA MARQUARD am14@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 18:32 29.05.2023 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/03) IP: 94.191.136.182
Jimmy Dimitri Dennis Henricson jimmy.henricson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 18:41 29.05.2023 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/13) IP: 145.14.106.121
Michael Topelius michael.topelius@protonmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 23:05 29.05.2023 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/12) IP: 213.64.90.216
Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2023 09:25 30.05.2023 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.68.179.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed