

Årsredovisning för

# **Brf Mörsaren 7&8**

769617-0377

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

Brf Mörsaren 7 & 8 – org. nr 769617-0377

## ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2010

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 får härmed avge redovisning över verksamhetsåret 2010.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007.


Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under perioden från föreningens bildande och fram till dess att föreningens fastigheter förvärvades bedrev inte föreningen annan verksamhet än förberedelser för köp av föreningens fastigheter. Genom avtal av den 5 oktober 2009 förvärvade föreningen fastigheterna Stockholm Mörsaren 8 och Stockholm Mörsaren 7 från AB Svenska Bostäder och från Härolden Fastighets AB. Fastigheterna tillträdde den 29 oktober 2009. De är belägna på Rindögatan 12 och 14 i Stockholm.

Under januari månad 2010 lämnade dåvarande styrelse uppdrag till juridiska avdelningen på Fastighetsägarna Stockholm AB att genomföra utredning av frågor i anledning av upplåtelser av lägenheter m.m. Fastighetsägarnas juridiska avdelning lämnade ett antal synpunkter till föreningen angående brister i hantering av nödvändig formalia m.m. och extrastämma hölls den 18 februari 2010 i anledning av frågor, vilka upptogs i utredningen.

Extrastämma har hållits den 29 april 2010 där stämman beslöt att på väsentligen samma villkor förnya upplåtelser av 20 lägenheter då misstanke förelåg att upplåtelseerna eventuellt kunde vara ogiltiga. Beslut togs att nyupplåta lägenheterna.

### Styrelser

Efter föreningens förvärv valdes ny styrelse vilken var verksam under perioden 2009-11-10 – 2010-02-24 och som utgjordes av Ewa Maria Svensson, ledamot och ordförande, Ulf Johnsson, ledamot, 

Karin Lindgren, ledamot, Markus Thambert, ledamot, David Amberton, suppleant, Håkan al Fakir, suppleant.

Vid stämma 2010-02-24 valdes ny styrelse som utgjordes av Peter Helle, ledamot, ordförande, Christoffer Dickens, ledamot, Sandra Israelsson Mossberg, ledamot, Per Sandstedt, ledamot, Karin Widmalm, ledamot, Margaretha Berggren, suppleant, Patrik Levin-Svenson, suppleant.

Vid årsstämman 2010-06-30 omvaldes styrelsen. På grund av personliga skäl avträdde dock ledamöterna Sandra Israelsson Mossberg och Per Sandstedt under hösten ur styrelsen. Suppleanten Patrik Levin-Svenson har därefter arbetat som ledamot i styrelsen. Karin Lindgren har adjungerats att delta vid möten som sekreterare.


#### **Revisor**

Jörgen Götehed vid BoRevision i Sverige AB.

#### **Verksamheten**

Föreningen äger fastigheterna Stockholm Mörsaren 7 och Stockholm Mörsaren 8 och har lagfart på dessa. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1939. Föreningens fastigheter innehåller 73 bostadslägenheter varav vid räkenskapsårets ingång 7 st. innehades med hyresrätt, samt 3 st. lokaler och även 9 st. varmgarage. Per räkenskapsårets ingång var 20 av lägenheterna upplåtna men ännu inte tillträdna då de var uthyrda på korttidskontrakt för evakueringsändamål.

Föreningen disponerar f.n. 5 st. tomställda lägenheter som används för att fylla evakueringsbehoven under renoveringen. Lokalerna och de flesta garageplatserna är tomställda av samma anledning. Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen många lägenheter som inte var upplåtna till boende medlemmar och kunde därför befinna sig nära den gräns som gäller för oäkta bostadsrättsföreningar, men styrelsen bedömde då att föreningen var en äkta bostadsrättsförening. Under räkenskapsåret uppläts sedan slutligen 19 av lägenheterna och styrelsens bedömning är att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Under 2010 tog styrelsen kontakt med en hyresgäst och överenskommelse träffades med denne om att han skulle överlämna sin lägenhet till föreningen. 

Föreningens avsikt är att genom upplåtelse avyttra de tomställda lägenheterna efter att stambytet är avslutat. Försäljningen beräknas kunna påbörjas under augusti månad 2011.

### **Fastigheterna**

Föreningen lät i september 2008 Densia AB utföra teknisk utredning avseende fastigheternas behov av underhållsåtgärder. Av denna framgår att föreningen bland annat behöver genomföra s.k. stambyte, byta undercentraler, renovera husens fasader, balkonger och hissar.

Under 2010 har styrelsen låtit genomföra byte av undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör har varit Carléns Rör AB.


Upphandling har skett av stambyte och byte av elstigar mm. Arbetet har skett med biträde av WSP Management AB. Mot bakgrund av att rören i föreningens fastigheter var i dåligt skick och då i stort sett samtliga bad- och toalettrum behövde helrenoveras, togs beslut om att genomföra ett s.k. äkta stambyte. Den första upphandlingen genomfördes som riktad upphandling mot två entreprenörer, men i slutskedet av upphandlingen avbröt styrelsen denna och beslöt att genomföra ny upphandling.

Efter en ny och omfattande upphandlingsprocess där över 10 olika byggentreprenörer fick möjlighet att offerera ett arbete på stambyte så valdes till sist ByggGillet AB till byggentreprenör.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har arbetet med stambytet inletts. Entreprenör är ByggGillet AB. Arbetena beräknas vara klara under juli månad 2011. Inledande informationsmöten med medlemmar och boende har hållits vid två tillfällen då styrelsen och ByggGillet har informerat om projektets tidsramar, upplägg, planering och kostnader för medlemmarna.

Diskussioner pågår med en av hyresgästerna om att denne ska förvärva den lägenhet som han innehar med hyresrätt. Om detta sker så avses lägenheten kunna upplåtas med bostadsrätt innan sommaren 2011.

Arbete har inletts för att utreda om föreningen kan skaffa ytterligare parkeringsplatser på gårdssidan av fastigheterna. De varmgarageplatser som föreningen disponerar kommer att hyras ut 

till marknadspris efter att stambytet blivit klart med hänsyn till att de nu används för lagring av byggmaterial mm.

Efter att stambytet är klart avses föreningen sälja de 5 st. tomställda lägenheter som den disponerar. Detta beräknas kunna ske under perioden augusti tom september 2011. I samband med detta kommer föreningens garage också att nyuthyras och lokalerna kommer att friställas för uthyrning.


#### **Styrelsens kommentar till resultatet**

Styrelsens bedömning är att årets resultat inte ger utrymme för stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll. Under 2010 har det uppkommit ett underskott, men stora delar av underskottet förklaras av utgifter för sådana mer extraordinära kostnader som konsultkostnader i samband med ombildningen mm, samt bortfall av intäkter som skett i samband med det pågående stambytet. När stambytet är klart under sommaren 2011 är avsikten att styrelsen ska gå igenom föreningens ekonomi i detalj, eventuellt uppdatera underhållsplanen och sedan ta ställning till om det finns behov av förändrade avgifter.

#### **Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat: -1 203 896,04

Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 592 048	340 232
		<u>1 592 048</u>	<u>340 232</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 118 331	-680 716
Avskrivningar		<u>-66 899</u>	<u>-11 148</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-593 182</u>	<u>-351 632</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-611 006</u>	<u>-67 608</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 203 896</u>	<u>-419 240</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 203 896</u>	<u>-419 240</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 203 896</u>	<u>-419 240</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 528 242	70 489 977
		<u>71 528 242</u>	<u>70 489 977</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>71 528 242</u>	<u>70 489 977</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 911	-
Övriga fordringar		24 096	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	49 292	43 890
		<u>113 299</u>	<u>43 890</u>
<i>Kassa och bank</i>	6	26 555 160	4 876 519
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>26 668 459</u>	<u>4 920 409</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>98 196 701</u>	<u>75 410 386</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		56 812 187	39 123 922
Upplåtelseavgifter		11 269 825	3 755 825
		<u>68 082 012</u>	<u>42 879 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-419 240	-
Årets resultat		-1 203 896	-419 240
		<u>-1 623 136</u>	<u>-419 240</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>66 458 876</u>	<u>42 460 507</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	30 972 720	31 000 000
		<u>30 972 720</u>	<u>31 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		167 896	80 020
Skatteskulder		110 321	-
Övriga skulder		-	2 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	486 888	1 867 319
		<u>765 105</u>	<u>1 949 879</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>98 196 701</u>	<u>75 410 386</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		31 000 000	31 000 000
Summa		<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,2%

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden ska i enlighet med föreningens stadgar göras och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar. Årets resultat ger inte utrymme för det.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent. X

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	968 021	134 107
Hyror	578 861	206 113
Panter & Överlåtelse	45 156	-
Övriga intäkter	10	12
<b>Summa</b>	<b>1 592 048</b>	<b>340 232</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	192 212	25 164
Reparationer	377 376	107 799
El	65 844	20 014
Uppvärmning	575 754	96 593
Vatten	84 013	14 299
Sophämtning	66 767	9 991
Försäkringspremier	50 356	8 343
Fastighetsskatt	-	19 467
Fastighetsavgift bostäder	93 221	-
Fastighetsskatt lokaler	17 100	-
Övriga fastighetskostnader	8 081	104
Styrelsearvoden	50 000	22 500
Sociala avgifter	16 000	5 478
Utbildning	12 500	-
Redovisningskostnader	-	12 000
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	14 000	375
Förvaltningsarvode	90 246	-
Övr externa tjänster	383 498	-
Konsult	-	318 375
Bankkostnader	1 008	-
Övriga driftskostnader	5 355	5 214
<b>Summa</b>	<b>2 118 331</b>	<b>680 716</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

SBAB	611 006	67 608
<b>Summa</b>	<b>611 006</b>	<b>67 608</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 449 905	33 449 905
-Mark	37 051 220	37 051 220
-Pågående om o tillbyggnad	762 500	-
-Pågående stambyte	342 664	-
	<u>71 606 289</u>	<u>70 501 125</u>
-Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-11 148	-
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-66 899	-11 148
	<u>-78 047</u>	<u>-11 148</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>71 528 242</b>	<b>70 489 977</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 310 000	20 945 000
Mark	26 000 000	23 200 000
	<u>45 310 000</u>	<u>44 145 000</u>
Bostäder	43 600 000	42 000 000
Lokaler	1 710 000	2 145 000
	<u>45 310 000</u>	<u>44 145 000</u>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg Hansa	43 429	41 670
Jourmontör AB	5 863	2 220
	<u>49 292</u>	<u>43 890</u>

#### Not 6 Kassa och bank

Kassa	3 351	5 000
Swedbank	144 252	4 571 519
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	26 407 557	300 000
	<u>26 555 160</u>	<u>4 876 519</u>

## Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	39 123 922	3 755 825	-	-	-419 240	42 460 508
Disposition enligt stämmobeslut Årets Förändring	17 688 265	7 514 000	-	-419 240	419 240	
Årets resultat					-1 203 896	-1 203 896
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 812 187</b>	<b>11 269 825</b>	<b>-</b>	<b>-419 240</b>	<b>-1 203 896</b>	

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

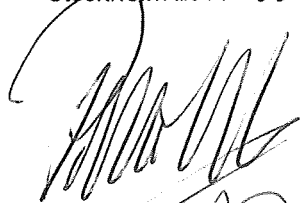
<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>
SBAB	Rörlig	3,37%	10 990 320	38 720	11 000 000
SBAB	Rörlig	3,37%	9 991 200	35 200	10 000 000
SBAB	Rörlig	3,37%	9 991 200	35 200	10 000 000
			<b>30 972 720</b>	<b>109 120</b>	<b>31 000 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	94 809	90 610
Räntor	2 899	-
Lagfartskostnader	-	1 030 875
Pantbrevsavgift	-	455 250
Hiss	-	2 813
Styrelsearvoden	50 000	-
Sociala avgifter	16 000	5 478
EI	8 625	13 414
Redovisningskostnader	-	12 000
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Brolin	-	66 375
Fjärrvärme	84 400	96 593
Avfall	1 795	1 926
Mattor	-	2 669
Städ	5 000	3 125
Fastighetsägarna AB	9 964	-
SBC	-	104
Berendsen	2 865	-
WSP	77 125	-
Hiss HSAB	2 063	-
Arbetslaget i Sthlm AB	4 000	-
Wistrand	27 778	-
Björn Persson Plåtslageri AB	11 208	-
Crlens Rör	46 250	-
Jourmontör	-	1 769
Axås	6 221	41 618
Grundservice Rör AB	-	5 500
Anglobe	20 886	22 200
	<b>486 888</b>	<b>1 867 319</b>

## Underskrifter


Stockholm 2011-06-07




Peter Helle  
Ordförande



Christoffer Dickens



Karin Widmalm



Patrik Levin-Svensson  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2011 - 06-08



Jörgen Götehed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8  
Organisationsnummer 769617-0377


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 juni 2011



Jörgen Götehed  
BoRevision