

Årsredovisning för

# **Brf Mörsaren 7&8**

769617-0377

Räkenskapsåret

**2011-01-01 - 2011-12-31**

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

## **ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2011**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 får härmed avge redovisning över verksamhetsåret 2011.

### **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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Styrelsen**

Vid årsstämman 2011-06-13 valdes styrelsen som utgjorts av Peter Helle, ledamot och ordförande, Christoffer Dickens, ledamot, Karin Widmalm, ledamot, samt Patrik Levin-Svenson, ledamot. Suppleanten Karin Lindgren har adjungerats att delta i styrelsens möten som sekreterare.

Styrelsen har under året sammanträtt i stort sett var 14 dag med undantag för sommarperioden och under Julhelgerna.

### **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 6 st. innehades med hyresrätt, samt 3 st. lokaler och även 9 st. varmgarage.

Föreningen disponerade vid årets ingång 5 st. tomställda lägenheter vilka under året använts för att fylla evakueringsbehoven under det genomförda stambytet. Lokalerna och de flesta garageplatserna har varit tomställda av samma anledning.

Efter genomförd stamreovering har under året 3 av lägenheterna upplåtits med bostadsrätt efter att de reoverats. Föreningen har efter upphandling anlitat mäklarfirman Notar vid försäljningsarbetet.

Föreningens hemsida med information om föreningen finns nu på internet under adressen [www.brfmorsaren.se](http://www.brfmorsaren.se).

Städdag med medlemmarna hölls under oktober månad.

## Fastigheterna

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

Under 2010 genomfördes byte av undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör var Carléns Rör AB.

Upphandling har skett av stambyte och byte av elstigar mm under hösten 2010. Arbetet skedde 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. Efter en omfattande upphandlingsprocess där över 10 olika byggtreprenörer fick möjlighet att offerera ett arbete på stambyte så valdes till sist ByggGillet AB till byggtreprenör. Arbetet med stambytet inleddes under januari 2011 och var sedan klart under september månad. Under hösten har sedan vissa garantiarbeten utförts av ByggGillet. <

I samband med stambytet har även renovering skett av fastigheternas tvättstugor. Ommålning har gjorts av trappuppgångarna och ny belysning har installerats i de allmänna utrymmena.

Efter att stambytet blivit klart har föreningen upplåtit 3 st. av de tomställda lägenheterna med bostadsrätt och föreningens garage kunnat nyupplåtas med hyresrätt och en av lokalerna har kunnat hyras ut med korttidskontrakt per årsskiftet. Samtliga garage är upplåtna till boende i fastigheterna.

Densia AB kommer att ha förnyad genomgång av fastigheterna i samband med upprättade av renoverings- och underhållsplan. Styrelsens preliminära bedömning är att hissarna i trappuppgångarna bör vara nästa steg i renoveringsarbetet.

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

Ytterligare en av de friställda lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt. Ansökan om bygglov för ombyggnation har inlämnats till Stadsbyggnadskontoret för den kvarvarande friställda lägenheten. Avsikten är att ta en del av nu outnyttjad källarlokal, ca 10 kvm, i anspråk för att utvidga den lägenheten innan den avyttras av föreningen. Det beräknas kunna ske under inledningen av hösten 2012. Den är nu upplåten med korttidskontrakt. I samband med ombyggnaden kommer föreningen att ta den andra delen av källarlokalen i anspråk som föreningslokal och därefter ska den lokal i gatuplan som nu används som föreningslokal hyras ut.

Omfattande arbete har lagts ned kring att anordna bredbandlösning åt boende. Då inte tillräcklig uppslutning kunna erhållas kring det första förslaget, har förnyat förslag utarbetats med en leverantör. Förslaget ska behandlas vid årsstämma 2012.

Upphandling har skett för att enskilda medlemmar ska kunna byta till säkerhetsdörrar. Ett tjugotal medlemmar har utnyttjat framförhandlade rabatter.

Förslag har upprättats till lösning för att de boende som har tillgång till öppen spis ska kunna utnyttja dessa för eldning. Kostnaderna för tätning av rökgångar kommer dock att belasta de enskilda och inte föreningen. ✕

Styrelsen har även riktat förfrågan till ett tiotal banker för att erhålla så förmånliga räntor som möjligt när krediter ska läggas om och delar ska lösas bort, vilket beräknas vara klart under sommaren 2012.

### **Styrelsens kommentar till det ekonomiska resultatet**

Styrelsens bedömning är att årets resultat inte ger utrymme för stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll. Under 2011 har det uppkommit ett underskott. Stora delar av underskottet förklaras av utgifter i samband med stambytet, höga räntekostnader samt bortfall av intäkter i samband med stambytet. Flera lägenheter och i stort sett alla garage samt lokaler har inte genererat intäkter då de tagits i anspråk för stambytet.

Styrelsens bedömning är dock att avgiftsnivån som legat oförändrad sedan köpet av fastigheterna nu bör höjas. Frågan ska enligt föreningens stadgar beslutas av styrelsen men den kommer att behandlas vid årsmötet 2012.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat: -1 487 783

Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. >

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 359 084	1 592 048
		<u>1 359 084</u>	<u>1 592 048</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	2	-1 656 227	-2 118 331
Avskrivningar		-134 382	-66 899
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-431 525</u>	<u>-593 182</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 221	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 093 479	-611 006
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 487 783</u>	<u>-1 203 896</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 487 783</u>	<u>-1 203 896</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 487 783</u>	<u>-1 203 896</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	89 542 958	71 528 242
		<u>89 542 958</u>	<u>71 528 242</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>89 542 958</u>	<u>71 528 242</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 727	39 911
Övriga fordringar		55 845	24 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 341	49 292
		<u>93 913</u>	<u>113 299</u>
<b>Kassa och bank</b>	6	12 240 492	26 555 160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 334 405</u>	<u>26 668 459</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>101 877 363</u>	<u>98 196 701</u>

X

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		59 571 376	56 812 187
Upplåtelseavgifter		13 820 636	11 269 825
		<u>73 392 012</u>	<u>68 082 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 623 136	-419 240
Årets resultat		-1 487 783	-1 203 896
		<u>-3 110 919</u>	<u>-1 623 136</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>70 281 093</u>	<u>66 458 876</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	30 858 022	30 972 720
		<u>30 858 022</u>	<u>30 972 720</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		172 939	167 896
Skatteskulder		222 467	110 321
Övriga skulder		35 624	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	307 218	486 888
		<u>738 248</u>	<u>765 105</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>101 877 363</u>	<u>98 196 701</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		31 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>		<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%
-Ombyggnad, stambyte	0,2%
-Undercentral	25 år

### 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

	2011	2010
Årsavgifter	1 156 813	968 021
Hyror	176 485	578 861
Panter & Överlåtelse	17 296	45 156
Övriga intäkter	8 490	10
<b>Summa</b>	<b>1 359 084</b>	<b>1 592 048</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	132 697	192 212
Reparationer	153 410	377 376
El	69 992	65 844
Uppvärmning	502 282	575 754
Vatten	80 868	84 013
Sophämtning	50 224	66 767
Försäkringspremier	47 241	50 356
Fastighetsavgift bostäder	95 046	93 221
Fastighetsskatt lokaler	17 100	17 100
Övriga fastighetskostnader	13 760	8 081
Kabel-TV	40 278	-
Styrelsearvoden	93 751	50 000
Sociala avgifter	25 848	16 000
Utbildning	-	12 500
Revisionsarvoden	17 000	15 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	14 000
Förvaltningsarvode	93 188	90 246
Övr externa tjänster	221 668	383 498
Bankkostnader	1 874	1 008
Övriga driftskostnader	-	5 355
<b>Summa</b>	<b>1 656 227</b>	<b>2 118 331</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

SBAB	1 093 479	611 006
<b>Summa</b>	<b>1 093 479</b>	<b>611 006</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 449 905	33 449 905
-Mark	37 051 220	37 051 220
-Undercentral	762 500	762 500
-Stambyte	18 491 762	342 664
	<u>89 755 387</u>	<u>71 606 289</u>
-Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-78 047	-11 148
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-66 899	-66 899
-Årets avskrivning ombyggnad	-67 483	-
	<u>-212 429</u>	<u>-78 047</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>89 542 958</u></b>	<b><u>71 528 242</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 310 000	19 310 000
Mark	26 000 000	26 000 000
	<u>45 310 000</u>	<u>45 310 000</u>
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	1 710 000	1 710 000
	<u>45 310 000</u>	<u>45 310 000</u>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg Hansa	19 062	43 429
Telia	7 459	-
Jourmontör AB	820	5 863
	<u>27 341</u>	<u>49 292</u>

## Not 6 Kassa och bank

Kassa	3 351	3 351
Swedbank	145 949	144 252
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	12 091 192	26 407 557
	<u>12 240 492</u>	<u>26 555 160</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	56 812 187	11 269 825	-	-419 240	-1 203 896	66 458 876
Disposition enligt stämmobeslut Årets Förändring	2 759 189	2 550 811	-	-1 203 896	1 203 896	
Årets resultat					-1 487 783	-1 487 783
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 571 376</b>	<b>13 820 636</b>	<b>-</b>	<b>-1 623 136</b>	<b>-1 487 783</b>	

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
SBAB	Rörlig	4,29%	10 949 620	40 700	10 990 320
SBAB	Rörlig	4,29%	9 954 201	36 999	9 991 200
SBAB	Rörlig	4,29%	9 954 201	36 999	9 991 200
			<b>30 858 022</b>	<b>114 698</b>	<b>30 972 720</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	80 847	94 809
Räntor	7 354	2 899
Hiss	11 521	-
Styrelsearvoden	-	50 000
Sociala avgifter	34 989	16 000
Ei	39 088	8 625
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
Fjärrvärme	58 194	84 400
Avfall	10 599	1 795
Melins Städ i Stockholm HB	10 722	5 000
Fastighetsägarna AB	11 579	9 964
Berendsen	2 109	2 865
WSP	-	77 125
Hiss HSAB	-	2 063
Arbetslaget i Sthlm AB	-	4 000
Wistrand	10 149	27 778
Björn Persson Plåtslageri AB	6 378	11 208
Criens Rör	-	46 250
Axås	2 501	6 221
Anglobe	4 188	20 886
	<u>307 218</u>	<u>486 888</u>

## Underskrifter

Stockholm 2012-05-14



Peter Helle  
Ordförande

Christoffer Dickens



Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-16.

Jörgen Götehed



Karin Widmalm



Patrik Levin-Svensson

Handwritten text below signature

*Den avkrävs från styrelsen utformningen.*

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8

Organisationsnummer 769617-0377

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för år 2011.

### *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*


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för år 2011.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Upplysning av särskild betydelse*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen för 2011 redovisar ett stort underskott. I förvaltningsberättelsen anger styrelsen att resultatet inte ger utrymme för stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll samt att avgiften bör höjas.

Stockholm den 16 maj 2012



Jörgen Götehed

BoRevision