

Årsredovisning för

Brf Mörsaren 7 & 8

769617-0377

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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

Årsredovisning för verksamhetsåret 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 får härmed avge redovisning över verksamhetsåret 2014.

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 2014-05-20 valdes till styrelsen Peter Helle (ledamot), Marie Olsson (ledamot), Rickard Gunnvald (ledamot), Josefine Sojde (ledamot), Johan Bergström (ledamot), Jacob Paganderth (suppleant).

Under året har Jacob Paganderth utgått ur styrelsen i samband med att han flyttade från föreningen. Även Peter Helle utgick ur styrelsen i slutet av 2014, och Johan Bergström tog då över som ordförande.

Under året har styrelsen sammanträtt minst var 14:e dag med undantag för sommarperioden och under julhelgen. Styrelsen har även haft ett flertal arbetsmöten under året.

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 4 st innehades med hyresrätt, samt 3 st lokaler och 9 st varmgarage. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 4 st bostadshyresgäster och 3 st lokalhyresgäster, varav ett lokalhyresavtal var uppsagt för avflyttning under 2015.

Föreningens hemsida med information om föreningen finns på internet under adressen www.brfmorsaren.se

Städdag med medlemmarna hölls i oktober månad. Medlemmarna hade då även möjlighet att kasta skräp i inhyrd container.

Extrastämmor har ägt rum två gånger under 2014 för ändring av föreningens stadgar.

Fastigheterna och verksamheten

Följande större renoveringsåtgärder har genomförts sedan fastigheterna förvärvades från Svenska Bostäder.

- Under 2010 genomfördes byte av undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör av Carléns Rör AB
- Under 2011 ägde stambyte rum. Arbetet skedde med biträde av WSP Management AB. Mot bakgrund av att rören i föreningen fastigheter var i dåligt skick och då i stort sett samtliga bad- och toaletterum behövde helrenoveras, togs beslut om att genomföra ett s.k. äkta stambyte. Entreprenör var ByggGillet AB. Arbetet med stambyte inleddes under januari 2011 och var sedan klart under september månad.
- Under 2011 renoverades föreningens garageutrymmen
- Under 2011 byttes fastigheternas elstigare och elcentraler
- Under 2012 genomfördes installation av bredband i fastigheterna. Bredbandsleverantör är Stockholms Stadsnät.
- Under 2012 har två av föreningens lokaler renoverats inför uthyrning.
- Under 2012-2013 renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning. Entreprenör var Skorstensfolket.
- Under 2012-2013 har renovering genomförts av fastigheternas hissar. Entreprenör var Sandbergs hissar.
- Under 2013-2014 har renovering genomförts av fastigheternas två piskbalkonger och underliggande lägenheters tak. Entreprenör var SEHED. X

Under 2014 ändrades föreningens stadgar så att information till medlemmarna inte enbart begränsades till post utan även kunde delges via e-mail.

Ett omfattande arbete med den kommande fasadrenoveringen påbörjades under början av 2014 då projektledare Roger Peterzon anlätades för att sköta upphandlingen samt efterföljande kontakt med den entreprenör som ansågs lämplig att sköta renoveringen av fasader, balkonger och delar av taket. Projektledaren kommer att fungera som länk mellan styrelsen och entreprenören under hela renoveringsperioden.

I augusti godkändes bygglovet för renoveringen och under hösten inhämtades offerter från 10 olika entreprenörer. I december valde styrelsen i samråd med projektledaren och efter referenstagande att fasadrenoveringen ska utföras av Stockholms Fasad och Ställnings AB.

Styrelsen har arbetat aktivt med att se över föreningens ekonomi och avtal. Mycket tid har ägnats åt att omförhandla föreningens låneräntor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en extrastämma hållits där det beslutades om ändring i föreningens stadgar som innebär att förening nu kan ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Fasadrenovering påbörjades den 2 februari och beräknas vara slutförd i oktober.

Styrelsens kommentar till det ekonomiska resultatet mm

Årets resultat uppgick till -340 000. I detta resultat ingår en negativ post om -270 000 p.g.a. ändrade avskrivningsregler och även kostnader om -260 000 av engångskaraktär.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat i kronor
Årets resultat: -340 558

Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 972 550	1 958 990
Övriga rörelseintäkter	2	34 621	14 461
Summa rörelseintäkter		<u>2 007 171</u>	<u>1 973 451</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 361 597	-1 433 699
Underhållskostnader	4	-191 875	-
Personalkostnader	5	-58 771	-31 529
Avskrivningar		-412 925	-145 153
Summa rörelsekostnader		<u>-2 025 168</u>	<u>-1 610 381</u>
Rörelseresultat		<u>-17 997</u>	<u>363 070</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 323	54 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 914	-547 730
Summa finansiella poster		<u>-322 591</u>	<u>-493 428</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-340 588</u>	<u>-130 358</u>
Resultat före skatt		<u>-340 588</u>	<u>-130 358</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-340 588</u>	<u>-130 358</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	89 806 853	90 210 882
Maskiner, inventarier och installationer	7	18 293	27 189
Summa materiella anläggningstillgångar		89 825 146	90 238 071
Summa anläggningstillgångar		89 825 146	90 238 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 375	24 627
Övriga fordringar		248 168	850 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 512	24 354
Summa kortfristiga fordringar		297 055	899 842
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	885 128	632 081
Summa kassa och bank		885 128	632 081
Summa omsättningstillgångar		1 182 183	1 531 923
SUMMA TILLGÅNGAR		91 007 329	91 769 994

x

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 055 710	63 055 710
Upplåtelseavgifter		18 161 302	18 161 302
Summa bundet eget kapital		81 217 012	81 217 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 621 848	-4 491 490
Årets resultat		-340 588	-130 358
Summa fritt eget kapital		-4 962 436	-4 621 848
Summa eget kapital		76 254 576	76 595 164
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 177 956	14 576 550
Summa långfristiga skulder		14 177 956	14 576 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 084	72 709
Skatteskulder		113 781	230 209
Övriga skulder		114 450	351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 482	295 011
Summa kortfristiga skulder		574 797	598 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 007 329	91 769 994

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-340 588	-130 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	412 925	145 153
	<u>72 337</u>	<u>14 795</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 337	14 795
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	44 417	-52 197
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 131	-776 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 623	-813 494
Investeringsverksamheten		
Insatser och upplåtelse lägenheter	-	4 075 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	4 075 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-398 594	-6 243 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-398 594	-6 243 150
Årets kassaflöde	-304 971	-2 981 644
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets början	<u>1 438 267</u>	<u>4 419 913</u>
Likvida medel inklusive klientmedel vid årets slut	1 133 296	1 438 269

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäckter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	0,2%
Ombyggnad stambyte	0,2%	0,2%
Undercentral	25 år	25 år
Hiss	0,2%	0,2%
Maskiner tvättmaskin	5 år	5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. ✕

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 590 474	1 587 352
Hyror	382 076	371 638
	1 972 550	1 958 990

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter	16 643	7 791
Pantsättningsavgifter	16 878	6 670
Övrigt	1 100	-
Summa	34 621	14 461

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	47 937	36 684
Städning	74 919	79 295
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 630	6 710
Snöröjning	9 756	24 063
Sotning	-	3 779
Reparationer	164 781	164 736
El	56 092	59 323
Uppvärmning	460 704	479 360
Vatten	26 110	92 302
Sophämtning	35 883	26 087
Försäkringspremie	19 792	13 514
Fastighetsavgift bostäder	88 841	88 330
Fastighetsskatt lokaler	24 940	24 940
Övriga fastighetskostnader	1 524	9 136
Kabel-tv/Bredband/IT	128 644	139 391
Revisionsarvode	18 000	17 125
Förvaltningsarvode ekonomi	102 816	100 474
Panter och överlåtelser	33 521	7 467
Juridiska åtgärder	36 894	5 119
Övriga externa tjänster	23 813	55 864
	1 361 597	1 433 699

Not 4 Underhåll

Diverse	191 875	-
Summa	191 875	-

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	50 270	25 000
Sociala kostnader	8 501	6 529
	<u>58 771</u>	<u>31 529</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 449 905	33 449 905
-Mark	37 051 220	37 051 220
-Hissar	937 500	937 500
-Undercentral	762 500	762 500
-Stambyte	18 492 825	18 492 825
	<u>90 693 950</u>	<u>90 693 950</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-483 068	-346 811
-Årets avskrivning enligt plan	-404 029	-136 257
	<u>-887 097</u>	<u>-483 068</u>
Redovisat värde vid årets slut	89 806 853	90 210 882
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 094 000	24 094 000
Mark	31 000 000	31 000 000
	<u>55 094 000</u>	<u>55 094 000</u>
Bostäder	52 600 000	52 600 000
Lokaler	2 494 000	2 494 000
	<u>55 094 000</u>	<u>55 094 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 981	44 981
	<u>44 981</u>	<u>44 981</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 792	-8 896
-Årets avskrivning enligt plan	-8 896	-8 896
	<u>-26 688</u>	<u>-17 792</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 293	27 189

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	3 351	3 351
Sparkonto	-	147 337
Sparkonto	881 777	481 394
	885 128	632 082

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	63 055 710	18 161 302	-	-4 491 490	-130 358	76 595 164
Disposition enligt stämmobelsut			-	-130 358	130 358	
Årets resultat					-340 588	-340 589
Belopp vid årets utgång	<u>63 055 710</u>	<u>18 161 302</u>	<u>-</u>	<u>-4 621 848</u>	<u>-340 588</u>	<u>76 254 575</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SBAB	2015-11-04	1,41%	10 806 212	51 642	10 857 854
SBAB	2015-11-04	1,41%	3 371 744	346 952	3 718 696
			14 177 956	398 594	14 576 550
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-398 594		
			13 779 362		

Underskrifter

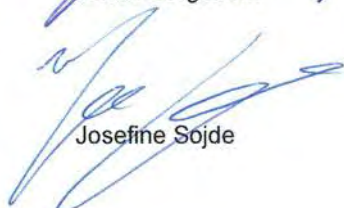
Stockholm 2015-05-13



Johan Bergström



Rickard Gunnvald

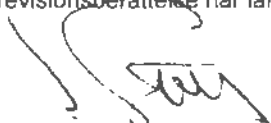


Josefine Sojde



Marie Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19



Jörgen Götehed

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8, org.nr. 769617-0377

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för år 2014.

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 revisionssed 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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 7 & 8 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

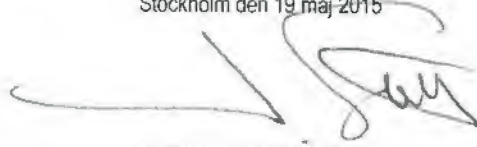
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens redovisar ett underskott i resultaträkningen för 2014. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna bestrida föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt avsättningar till underhåll. Av årsredovisningen framgår hur högre avskrivningar och årets kostnader för underhåll har påverkat det redovisade resultatet. Där framgår också att kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Stockholm den 19 maj 2015



Jörgen Götehed
BoRevision