

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Mörbylund 17-21**

769622-8217

Räkenskapsåret

2016

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### Året i korthet

Styrelsen har under år 2016 arbetat aktivt med operativa kostnadsbesparingar samt hantering av lånebilden för att nå lägre räntekostnader.

Vidare har styrelsen arbetat med genomförande av fönsterbyte på hela fastigheten samt försäljning av före detta hyreslägenheter. Föreningen upplever stora kostnader för sopsugen samt för soprummet varför åtgärder har vidtagits i form av schemalagda tider för grovsoprummet samt förbättrad information om sopsugen, även sopsortering har påbörjats tillsammans med Danderyds kommun.



## Styrelsen informerar om fastigheten

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Sjukhuset 16 och byggår 1972, belägen i Danderyds kommun, med adress Mörbylund 17-21 förvärvades 2011-12-01. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 166 lägenheter, varav 34 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 278 kvm , varav boytan uppgår till 8 960 kvm (bostadsrättsyta 7 340 kvm och hyresrättsyta 1 620 kvm) och lokalytan till 318 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 166 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
95 st	32 st	20 st	10 st	10 st	0 st

### Lokaler

Bostadsrättsföreningen disponerar i källaren en st föreningslokal med fullt utrustat kök. Föreningen disponerar även en bastu med tillhörande fritidsutrymme.

Bostadsrättsföreningen disponerar också stora förråd i källaren för uthyrning och som reserv vid olyckor såsom vattenläckage.

### Gemensamhetsanläggningar

GA:4 och GA5 förvaltas av Mörbylunds Samfällighetsförening. Driften och förvaltningen togs över av föreningen 2015-01-01 och har för första året någonsin gått med positivt resultat, bortsett från arvoden.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Dock skall alla boende teckna bostadsrättstillägg.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av F:a HELS Städservice.

### Genomförda åtgärder under året

Styrelsen har genomfört fönsterbyte som kommer under 2016 med ett uppskattat resultat.



### Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Undercentral värmen
2013	Vattenläckage åtgärdat
2014	Hysesrätt renoverades
2015	Renovering av Stenas kontor till beboelig lägenhet
2016	Fönsterbyten



## Styrelsen informerar om föreningen

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-08. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-05 och nuvarande stadgar registrerades den 2011-03-10.

### Styrelse

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma till tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Per-Håkan Bäcklund	Ledamot
Pege Eriksson	Ledamot
Erik Gustavsson	Ledamot
Börje Hedlund	Ledamot
Annika Winblad von Walter	Ledamot

### Revisorer

Peter Olofson	Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå
---------------	-------------------------------------------------

### Valberedning

Martin Sturelind	Sammanställande
Moa Nygren	
Jan Carlsund	
Hanna Sturelind	

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 7 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2016-05-25.

### Avtal

HELS Städservice	Städning
Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
HELS Städservice	Teknisk förvaltning

### Organisation

Ordförande	Erik Gustavsson
Ledamot	Pege Eriksson
Ledamot	Per-Håkan Bäcklund
Ledamot	Annika Winblad von Walter
Ledamot	Börje Hedlund

### Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med



bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.



## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2016-03-01 med 10 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fonden för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

### Finansiering

Föreningens sparande av reserver för framtida underhåll har historiskt inte varit tillfredställande. Men föreningen har en reserv i form av 34 hyresrätter som över tid förväntas upplåtas med bostadsrätt och därmed ge föreningen ett likviditetstillskott.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

Föreningen har i dagsläget 72 000 000 i lån varav 58% är till rörlig ränta. Styrelsen har bedömt att det är mest förmånligt för föreningen. Under 2015 lånades 15 000 000 av SEB för att täcka den revers som Stena Fastigheter ställde ut vid köpetillfället då denna revers under 2016 skulle börja kosta mer i ränta än ett banklån. Ytterligare

5 000 000 lånades för att finansiera fönsterbyten under tiden som hyresrätter går för försäljning. Strategin har visat sig god resultatmässigt och likviditetsmässigt då byggnadsnämndens beslut har dröjt avsevärt för lokalen på BV 17. Styrelsen räknar med att kunna amortera en stor del av detta lån efter att försäljning ägt rum. Amortering kommer ske under 2017 med 5 miljoner sek.

### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 154 636 000 kr, varav markvärde 64 842 000 kr och byggnaden 89 794 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	609	550	506	461
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	743	704	703	677
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	420	529	503	498
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	9809	9965	7318	8444
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	46,6	52,5	37,9	43,8
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	118	117	117	84
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	162	Neg	Neg	Neg
Totala underhållsreserver i tkr	216	3 587	1 899	2 296

(Bostadsrättsyta 7 340 kvm, lokalyta 318 kvm samt byggnadsyta 9 278 kvm)

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

### *Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta*

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar

### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

### *Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

### *Totala underhållsreserver i tkr*

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.



Styrelsen för Brf Mörbylund 17-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 186 medlemmar. Under året har 8 lägenheter bytt ägare och 3 hyresrätter samt en nybyggd lägenhet har upplåtits med bostadsrätt. 13 medlemmar har därav beviljats utträde och 21 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 194 medlemmar.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	6 862	6 480	6 337	5 984
Resultat efter finansiella poster	-9 788	-1 553	-1 485	-1 218
Soliditet (%)	69	69	70	68

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	169 968	5 091	-3 733	-1 553	<b>169 773</b>
Upplåtelse av bostadsrätt	3 745	5 322			<b>9 067</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 553	1 553	<b>0</b>
Årets resultat				-9 789	<b>-9 789</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>173 713</b>	<b>10 413</b>	<b>-5 286</b>	<b>-9 789</b>	<b>169 050</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 286 428
årets förlust	-9 789 429
	<b>-15 075 857</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-15 075 857
	<b>-15 075 857</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar 0,1% av taxeringsvärdet. Har avskrivningar på byggnaden gjorts under året kan dessa minska avsättningen till yttre fonden.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 861 915	6 479 606
Övriga rörelseintäkter	2	33 183	51 388
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 895 098</b>	<b>6 530 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-13 633 047	-4 458 921
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-243 952	-462 204
Personalkostnader	8	-208 756	-206 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 096 511	-1 087 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 182 266</b>	<b>-6 214 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 287 168</b>	<b>316 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14	147
Räntekostnader		-1 502 275	-1 869 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 502 261</b>	<b>-1 869 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 789 429</b>	<b>-1 553 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 789 429</b>	<b>-1 553 340</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-9 789 429</b>	<b>-1 553 340</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	229 276 553	229 916 020
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	286 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>229 276 553</b>	<b>230 202 334</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>229 276 553</b>	<b>230 202 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		6 904	13 412
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	8 064 560	7 958 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	264 207	214 013
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 335 671</b>	<b>8 185 459</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 492 081	6 493 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 492 081</b>	<b>6 493 331</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 827 752</b>	<b>14 678 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 104 305</b>	<b>244 881 124</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 713 219	169 967 938
Upplåtelseavgifter		10 412 736	5 091 017
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>184 125 955</b>	<b>175 058 955</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 286 428	-3 733 088
Årets resultat		-9 789 429	-1 553 340
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 075 857</b>	<b>-5 286 428</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 050 098</b>	<b>169 772 527</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	14	1 102 927	1 270 009
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 102 927</b>	<b>1 270 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	72 000 000	72 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		449 596	325 205
Skatteskulder		451 455	447 460
Övriga skulder		19 454	106 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 030 775	959 355
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 951 280</b>	<b>1 838 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 104 305</b>	<b>244 881 124</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	0,7 % / 143 år
Fasstighetsförbättringar	2-5 % / 20-50 år

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	4 470 292	3 975 114
Hyror lokaler	21 457	30 081
Hyror bostäder	1 863 830	1 980 347
Elintäkter	438 292	425 126
Tillvalsavgifter	62 644	68 936
Uthyrning Bastu	3 900	0
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	1 500	0
Öresutjämning	0	2
	<b>6 861 915</b>	<b>6 479 606</b>

#### Not 2 Övriga intäkter

	2016	2015
Intäkt.överlåtelse/pant	26 480	34 033
Fakturerade kostnader	6 650	17 315
Öresutlämning	53	40
	<b>33 183</b>	<b>51 388</b>

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetssköts.entreprenad	105 000	127 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 299	64 255
Städning, entreprenad	119 000	105 000
Städning enl beställning	81 562	0
Hissbesiktning	11 741	10 046
Kontroll -Tillsynsavgift	59 033	900
Störningjour och larm	0	3 080
Serviceavtal hiss	26 078	39 080
Förbrukningsmateriel fastighet	27 710	25 448
Serviceavtal	49 891	14 974
Gård	0	19 875
	<b>486 314</b>	<b>410 158</b>

### Not 4 Reparationer

	2016	2015
Reparation bostäder	2 932	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	81 102	1 775
Reparation tvättstuga	91 110	26 204
Reparation lås	20 096	14 131
Reparation ventilation	7 551	27 889
Vattenskada	22 338	7 974
Reparation hyreslägenheter	37 626	28 621
Reparation portar	0	7 778
Reparation fönster	350	5 890
Reparation elinstallationer	35 857	27 431
Reparation hiss	65 847	118 910
Försäkringsskador	0	1 107 245
Konsultarvode reparation och underhåll	141 094	4 975
Reparation soprum/sophus	9 375	0
	<b>515 278</b>	<b>1 378 823</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll hiss	0	23 125
Periodiskt underhåll fasad	0	19 406
Periodiskt underhåll fönster	9 837 684	176 075
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	68 534	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	47 128	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	162 438	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	74 812	0
	<b>10 190 596</b>	<b>218 606</b>

### Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	667 463	614 598
Uppvärmning	955 205	966 184
Vattenkostnader	314 598	348 369
Sophämtning, sopsug, grovsopor	116 143	150 811
Försäkring	161 870	145 497
Fastighetsskatt	225 580	225 875
	<b>2 440 859</b>	<b>2 451 334</b>

### Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	133 470	153 782
Revisionsarvode (extern)	37 500	37 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	26 480	34 033
Kontorskostnader	9 307	3 486
Föreningsavgifter	4 865	5 560
Övriga förvaltningskostnader	14 494	26 575
Juridiska åtgärder	10 000	123 950
Mäklararvoden	0	70 000
Bankkostnader	2 400	850
Kostnader för styrelsemöten	309	355
Kostnader för stämma	5 127	6 113
	<b>243 952</b>	<b>462 204</b>



### Not 8 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2016	2015
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	43 756	41 474
	<b>208 756</b>	<b>206 474</b>

### Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2016	2015
Årets resultat	-9 789 429	-1 553 340
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 096 511	1 087 370
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	10 190 596	174 230
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>1 497 678</b>	<b>-291 740</b>

Byggnadsytan är 9 278 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 161 kr/kvm (-31 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 698 870	233 698 870
Inköp	457 044	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 155 914</b>	<b>233 698 870</b>
Ingående avskrivningar	-3 782 850	-2 695 480
Årets avskrivningar	-1 096 511	-1 087 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 879 361</b>	<b>-3 782 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>229 276 553</b>	<b>229 916 020</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 794 000	79 423 000
Taxeringsvärden mark	64 842 000	57 655 000
	<b>154 636 000</b>	<b>137 078 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Pågående om och tillbyggnad	0	286 314
	<b>0</b>	<b>286 314</b>

**Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Likvida medel på skattekonto	232 996	646
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	7 726 439	7 852 263
Deposition McKenzie	25 000	25 000
Lån till Mörbylunds samfällighet	80 125	80 125
	<b>8 064 560</b>	<b>7 958 034</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Försäkring	112 052	139 460
Hisservice	3 118	3 147
Mätinsamling		18 906
Fastighetsskötsel	52 500	52 500
Städning	52 500	0
Bredband	44 037	0
	<b>264 207</b>	<b>214 013</b>

**Not 14 Medlemmarnas reparationsfond**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Vid årets början	1 270 009	1 353 068
Årets avsättning	0	0
Ianspråktagande	-167 082	-83 059
	<b>1 102 927</b>	<b>1 270 009</b>



### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 34448248	0,42	2017-02-28	7 000 000	15 000 000
SEB 34448302	0,38	2017-02-28	15 000 000	15 000 000
SEB 34448396	1,25	2020-03-28	15 000 000	15 000 000
SEB 34448418	4,30	2018-11-28	15 000 000	15 000 000
SEB 39279347	0,43	2017-01-28	15 000 000	0
SEB 39279428	0,43	2017-01-28	5 000 000	0
			<b>72 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

0 kr förfaller inom 1-5 år. 72 000 000 kr förfaller senare än 5 år.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter kvartal 1	670 087	510 581
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode	157 500	157 500
Soc. avg. styrelsearvode	49 500	49 500
Värme	113 573	120 967
El	4 037	54 428
Städning	8 125	8 750
Räntor	7 953	0
Sophämtning	0	2 407
Hiss	0	4 155
Underhåll	0	26 092
ÖVrigt	0	4 975
	<b>1 030 775</b>	<b>959 355</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

Danderyd 2017- 04-23



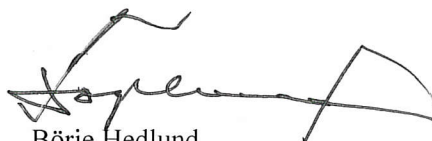
Per-Håkan Bäcklund



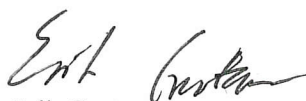
Pege Eriksson



Annika Winblad von Walter

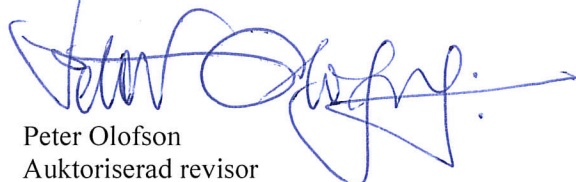


Börje Hedlund



Erik Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-17,



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21**

Org.nr. 769622-8217

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 för år 2016-01-01—2016-12-31.

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 2016 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.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

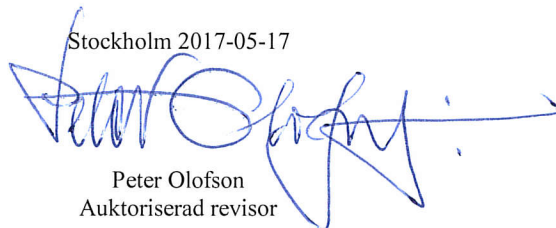
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-17



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor