

Årsredovisning

för

Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2017

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 2017 främst arbetat med att fylla de luckor i verksamheten som Börje Hedlund ansvarat för. Börje gick bort strax efter midsommar 2017 och sedan dess har styrelsen arbetat med strukturella förändringar i processer såsom attester, fastighetsskötsel och tillhörande tekniskt tillhörande områden.

För att hinna med alla de ärenden som strömmar in så har Styrelsen engagerat Simon från Stocksunds Entreprenad AB som agerat fastighetsskötare. Samarbetat har fungerat mycket bra och styrelsen upplever att de boende har fått hjälp i sina olika frågor.

Styrelsen har också genomfört stamspolning med tillägget att erhålla fotograferade potentiella vattenskador. Dessa vattenskaderisker har kommunicerats till de boende som enligt stadgarna förväntas åtgärda densamma. Detta arbete har tagit mycket tid och energi i form av tvister, utredningar, utskick, kommunikation, medling och framförallt besiktning.

Under året upphandlades en ny Underhållsplan. Denna är under utvärdering inför 2018 års kommande åtgärder. Fasaden behöver ses över, ventilationen samt hissarna framgår vara mest aktuellt att åtgärda.

St
Kyl
B
H

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 består av tre ledamöter, en från varje BRF-styrelse. I driften ingår snö- och gårdsskötsel samt parkeringsverksamheten i garaget och längs med gatan. Årlig städning av garaget utförs och nästkommande projekt kommer omfatta byte av belysningen från traditionell till LED för lägre energiförbrukning.

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. Fördjupad fastighetsskötsel har skötts av Stocksunds Entreprenad AB.

Genomförda åtgärder under året

Inga väsentliga åtgärder förutom viss förändring av lånebild.

16.

*SL
Jere
BAM*

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
2017	Stamspolning

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 (tom 2017-06)	Ledamot
Annika Winblad von Walter	Ledamot

Revisorer

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

Valberedning

Martin Sturelind (avflyttad)	
Moa Nygren	Sammanställande
Jan Carlsund	
Hanna Sturelind (avflyttad)	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2017-06-13.

Ho.

Ho
Per
B. Anders

Avtal

HELS Städservice	Städning
Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
HELS Städservice	Teknisk förvaltning
Stocksunds Entreprenad	Fördjupad Teknisk förvaltning

Organisation

Ordförande	Erik Gustavsson
Ledamot	Pege Eriksson
Ledamot	Per-Håkan Backlund
Ledamot	Annika Winblad von Walter
Ledamot	Börje Hedlund (2017-06)

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.

10.

*th
Per
B. Winblad*

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 62 000 000 i lån varav 40% 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 10 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 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

B.

*EG
Rose
BMM*

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	616	609	550	506
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	760	743	704	703
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	436	420	529	503
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 447	9 809	9 965	7 318
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	40,0	46,6	52,5	37,9
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	118	118	117	117
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	201	162	Neg	Neg
Totala underhållsreserver i tkr	1 552	216	3 587	1 899

(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.

h.

Eh
Pers
B

Styrelsen för Brf Mörbylund 17-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 194 medlemmar. Under året har 14 lägenheter bytt ägare. 22 medlemmar har därav beviljats utträde och 22 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 194 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 904	6 862	6 480	6 337
Resultat efter finansiella poster	59	-9 788	-1 553	-1 485
Soliditet (%)	72	69	69	70

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 713	10 413	-5 286	-9 789	169 050
Upplåtelse av bostadsrätt		180			180
Disposition av föregående års resultat:			-9 789	9 789	0
Årets resultat				59	59
Belopp vid årets utgång	173 713	10 593	-15 075	59	169 289

B.

Ek
P. S.
B. M.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 075 858
årets vinst	58 839
	-15 017 019

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 017 019
	-15 017 019

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.

AB.

EH
Rose
BHAN

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 903 875	6 861 915
Övriga rörelseintäkter	2	149 952	33 183
Summa rörelseintäkter		7 053 827	6 895 098
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-4 283 077	-13 633 047
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-259 339	-243 952
Personalkostnader	8	-213 052	-208 756
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 096 511	-1 096 511
Summa rörelsekostnader		-5 851 979	-15 182 266
Rörelseresultat		1 201 848	-8 287 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30	14
Räntekostnader		-1 143 039	-1 502 275
Summa finansiella poster		-1 143 009	-1 502 261
Resultat efter finansiella poster		58 839	-9 789 429
Resultat före skatt		58 839	-9 789 429
Årets resultat	9	58 839	-9 789 429

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 10 228 180 042 229 276 553

Summa materiella anläggningstillgångar 228 180 042 229 276 553

Summa anläggningstillgångar 228 180 042 229 276 553

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran 2 486 6 904

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare 11 1 860 293 8 064 560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 280 272 264 207

Summa kortfristiga fordringar 2 143 051 8 335 671

Kassa och bank

Kassa och bank 3 490 181 6 492 081

Summa kassa och bank 3 490 181 6 492 081

Summa omsättningstillgångar 5 633 232 14 827 752

SUMMA TILLGÅNGAR 233 813 274 244 104 305

AB

*Ed
KEL
BANK*

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 713 219	173 713 219
Upplåtelseavgifter		10 593 236	10 412 736
Summa bundet eget kapital		184 306 455	184 125 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 075 858	-5 286 428
Årets resultat		58 839	-9 789 429
Summa fritt eget kapital		-15 017 019	-15 075 857
Summa eget kapital		169 289 436	169 050 098
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	1 005 576	1 102 927
Summa avsättningar		1 005 576	1 102 927
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	62 000 000	72 000 000
Summa långfristiga skulder		62 000 000	72 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		598 510	449 596
Skatteskulder		15 931	451 455
Övriga skulder		17 720	19 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	886 101	1 030 775
Summa kortfristiga skulder		1 518 262	1 951 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 813 274	244 104 305

fb.

[Handwritten signature]

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

	2017	2016
Årsavgifter	4 522 525	4 470 292
Hyror lokaler	44 645	21 457
Hyror bostäder	1 821 545	1 863 830
Elintäkter	424 032	438 292
Tillvalsavgifter	62 183	62 644
Uthyrning Bastu	3 600	3 900
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	0	1 500
Kommunikation	25 345	0
	6 903 875	6 861 915

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Intäkt.överlåtelse/pant	22 612	26 480
Fakturerade kostnader	5 549	6 650
Skadestånd	121 746	0
Öresutjämning	45	53
	149 952	33 183

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

40.

*26
Kase
HAW*

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetssköts.entreprenad	105 000	105 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 829	6 299
Städning, entreprenad	105 000	119 000
Städning enl beställning	0	81 562
Hissbesiktning	11 299	11 741
Kontroll -Tillsynsavgift	25 679	59 033
OVK	52 500	0
Serviceavtal hiss	40 979	26 078
Förbrukningsmateriel fastighet	13 604	27 710
Serviceavtal	11 484	49 891
	381 374	486 314

Not 4 Reparationer

	2017	2016
Reparation bostäder	0	2 932
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	81 102
Reparation tvättstuga	75 602	91 110
Reparation lås	14 248	20 096
Reparation ventilation	18 768	7 551
Vattenskada	9 375	22 338
Reparation hyreslägenheter	11 233	37 626
Reparation portar	5 146	0
Reparation fönster	0	350
Reparation elinstallationer	25 268	35 857
Reparation hiss	69 607	65 847
Underhållsplan	94 500	0
Konsultarvode reparation och underhåll	131 625	141 094
Reparation soprum/sophus	2 375	9 375
	457 747	515 278

40.

Elh
Per
B. H. H.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll hiss	50 274	0
Periodiskt underhåll stammar	578 871	0
Periodiskt underhåll fönster	0	9 837 684
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	68 534
Periodiskt underhåll byggnad	59 375	47 128
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	162 438
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	74 812
Periodiskt underhåll tvättstuga	15 925	0
Periodiskt underhåll installationer	9 538	0
	713 983	10 190 596

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	647 645	667 463
Uppvärmning	960 965	955 205
Vattenkostnader	322 281	314 598
Sophämtning, sopsug, grovsopor	181 695	116 143
Försäkring	123 705	161 870
Fastighetsskatt	233 335	225 580
Samfällighetsavgift	102 000	0
Bredband	158 347	0
	2 729 973	2 440 859

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	131 979	133 470
Revisionsarvode (extern)	46 250	37 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	22 612	26 480
Kontorskostnader	2 277	9 307
Föreningsavgifter	4 865	4 865
Övriga förvaltningskostnader	23 789	14 494
Juridiska åtgärder	20 425	10 000
Mäklararvoden		0
Bankkostnader	3 050	2 400
Kostnader för styrelsemöten	438	309
Kostnader för stämma	3 654	5 127
	259 339	243 952

Elg
Prel
B. M. W.

Not 8 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2017	2016
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	48 052	43 756
	213 052	208 756

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.

	2017	2016
Årets resultat	58 839	-9 789 429
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 096 511	1 096 511
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	713 983	10 190 596
Underhållsöverskott	1 869 333	1 497 678

Byggnadsytan är 9 278 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 201 kr/kvm (161 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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 155 914	233 698 870
Inköp		457 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 155 914	234 155 914
Ingående avskrivningar	-4 879 361	-3 782 850
Årets avskrivningar	-1 096 511	-1 096 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 975 872	-4 879 361
Utgående redovisat värde	228 180 042	229 276 553
Taxeringsvärden byggnader	89 794 000	89 794 000
Taxeringsvärden mark	64 842 000	64 842 000
	154 636 000	154 636 000

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	4 783	232 996
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 775 385	7 726 439
Deposition McKenzie	0	25 000
Lån till Mörbylunds samfällighet	80 125	80 125
	1 860 293	8 064 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	128 188	112 052
Hisservice	3 399	3 118
Fastighetsskötsel	52 500	52 500
Städning	52 500	52 500
Bredband	43 685	44 037
	280 272	264 207

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 102 927	1 270 009
Årets avsättning	0	0
Ianspråktagande	-97 351	-167 082
	1 005 576	1 102 927

Handwritten signature:
Eg
Pac
B. Müller

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 34448248	1,25	2018-02-28	7 000 000	7 000 000
SEB 34448302	1,29	2018-02-28	10 000 000	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	0,66	2018-01-28	10 000 000	15 000 000
SEB 39279428	0,66	2018-01-28	5 000 000	5 000 000
			62 000 000	72 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

0 kr förfaller inom 1-5 år. 62 000 000 kr förfaller senare än 5 år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter kvartal I	614 740	670 087
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode	157 500	157 500
Soc. avg. styrelsearvode	49 500	49 500
Värme	0	113 573
El	0	4 037
Städning	0	8 125
Räntor	10 140	7 953
Sophantering	34 221	0
	886 101	1 030 775

Not 16 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

eh
Jee
BANK


Danderyd 2018-05- 30



Per-Håkan Bäcklund



Pege Eriksson

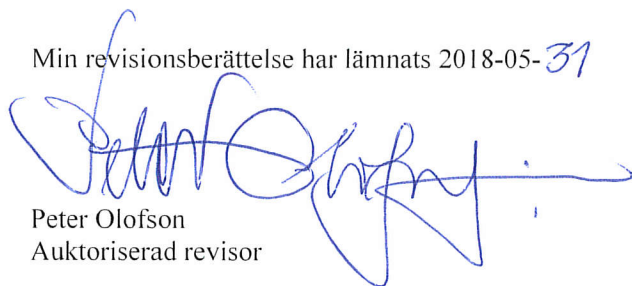


Annika Winblad von Walter



Erik Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05- 31



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 2017-01-01—2017-12-31.

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 2017 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 2017-01-01—2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2018-05-31

Peter Olofson
Auktoriserad revisor