

Årsredovisning

för

Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2018

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 bestod fram till årsstämman 26 juni av Per-Håkan Bäcklund, Pege Eriksson, Erik Gustavsson och Annika Winbland von Walter. Under våren hade man inga styrelsemöten. En underhållsplan för fastigheten beställdes från Sustend som presenterades på stämman. Hela styrelsen avgick på stämman 26 juni 2018. Erik Gustavsson stannade som suppleant.

Ny styrelse

Den nya styrelsen valdes med Martin Desmond, Gisela Andrén, Jan Ahlström och Ragna Berlin som ordinarie ledamöter och Erik Gustavsson och Tobias Palmgren som suppleanter. Styrelsen valde Ragna Berlin till ordförande.

Extra stämmor/stadgar

Två extra stämmor har hållits. Den första hölls den 3 december för att anta obligatoriska stadgeändringar som följd av lagändring. Jan Ahlström och Tobias Palmgren lämnade styrelsen. Sam Malmgren Hedberg valdes in som ordinarie och Alycia Sundqvist valdes in som suppleant.

Stadgeändringar avseende avgift vid andrahandsuthyrning som beslutades 2015 blev registrerade hos Bolagsverket och avgiften höjs framledes.

Den andra extrastämman den 18 december var med anledning av styrelsens förslag att hyra ut föreningslokalen till Nordisk vvs som är Hus A:s entreprenör för stambyten. Stämman beslutade att gå vidare med detta och Nordisk vvs flyttade in i Föreningslokalen 7 januari 2019 och hyr fram till 7 juli 2020.

Nyhetsbrev:

Under hösten har 4 nyhetsbrev gått ut till medlemmar och hyresgäster med information.

Arbete har gjorts och pågår för att

kartlägga samtliga förråd och vem dessa tillhör.

samla in kontaktinformation, e-mail och telefonnummer till samtliga medlemmar och hyresgäster, som grund för papperslös kommunikation.



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 33 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 11 630 kvm, varav boytan uppgår till 8 960 kvm (bostadsrättsyta 7 377 kvm och hyresrättsyta 1 583 kvm) och lokalytan till 311 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 166 st lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
95 st	32 st	20 st	10 st	10 st

Lokaler

Bostadsrättsföreningen disponerar ett antal lokaler i källaren och på entréplanet som delvis är uthyrda. Under hösten har en genomgång gjorts av hyreskontrakt och hyresnivåer för att få enhetliga villkor. Ett antal mindre lokaler är outhyrda i dagsläget. Från januari 2019 hyrs föreningslokalen med viss dispositionsrätt till bastun ut till Nordisk VVS.

Samfälligheten

Samfällighetsföreningen förvaltar marken, garaget och sopsugen för de tre bostadsrättsföreningar som utgör Mörbylund. Respektive bostadsrättsförening har en ordinarie och en suppleant i styrelsen. Under våren var Erik Gustavsson föreningsrepresentant. Efter stämman utsågs Gisela Andréén som ordinarie. Sam Malmgren Hedberg valdes som suppleant i oktober 2018 att representerar Mörbylund 17-21.

Samfällighetsföreningen har verkat för en så hög beläggning av uthyrda p-platser som möjligt. Underhåll och löpande skötsel av mark och innefattande byggnader, garage och sopsug har utförts. Därutöver har föreningen

- lagat, bytt ut och justerat lek- och gårdsutrustning som fått anmärkningar i lekplatsbesiktning 2018.
- utfört ny linjemålning på parkeringen längs med gatan.
- rustat upp p-platser
- bytt ut avrinningsränna för vatten på garaget vilken var skadad för att skydda bärande vägg vid östra sidan.

Diskussioner har förts med NCC/Aros Bostad som under 2018 påbörjade bostadsbygge strax öster om samfälligheten, för att bevaka föreningens intressen vid arbete på och intill samfällighetens mark. Det innefattar t.ex att besiktning utförs av vårt garage inför närliggande spräng- och grävarbeten.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten inklusive hyreslägenheter är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Varje bostadsrättsmedlem behöver teckna ett eget bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Städning sköttes (fram till 31/10-18) av HELS Städservice. Från 1/11-18 anlitas Lokala Skurar, som tidigare haft uppdraget i föreningen. Reparationer och mindre byggåtgärder har skötts av Stocksunds Entreprenad AB. Tillsyn av fastigheten har fram tom 31/12-18 skötts av HELS Städservice och Stocksunds Entreprenad AB. Tillsynen sades upp vid årsskiftet då föreningen avsåg att skriva avtal med HSB Stockholm för skötsel och förvaltning.

Sopor

Föreningen haft två containrar som medlemmarna kunnat lämna större sopor i under hösten.

Fastighetens tekniska status

Under 2018 upprättades en ny underhållsplan som visade att en hel del åtgärder krävs de närmaste fyra till fem åren, t.ex uppgradering av ventilationssystemet, injustering av värmesystemet, tätskikt i badrum mm.

Under hösten har Bauers kemikaliefria vattenbehandlingssystem installerats i värmesystemet för att ta bort och motverka avlagringar och därmed förbättra värmeåtervinningen och funktionen hos radiatorer och ventiler.

Vattenskador

Under senvåren uppstod flera vattenskador i ett flertal lägenheter. Vattenläckorna var provisoriskt lagade, rivning och torkning hade delvis påbörjats när den nya styrelsen tillträdde.

Under sommaren och hösten åtgärdades vattenskador som uppstått pga av läckande vattenledningar och dåliga tätskikt. Föreningen ansvarar för vattenledningar och skador som uppkommit pga dessa. Viss ersättning erhöles av försäkringsbolaget.

VVC

Då flertalet vattenledningsskador orsakades av varmvattencirkulationsledningarna och dessa visade sig mycket tunnslitna har de i sin helhet bytts ut. Varmvattencirkulationen går från källaren upp till vinden, på vinden och ner till översta lägenheterna. Rören ner i fem av de översta lägenheterna återstår att bytas.

Parallellt har stort arbete lagts ner på att undersöka status på avlopps- och vattenstammar och hur dessa eventuellt ska åtgärdas i samband med nya tätskikt i badrum.

Genomförda åtgärder under åren

Vad har åtgärdats på fastigheten under åren:

<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
2018	Bauers kemikaliefria vattenbehandlingssystem, VVC utbytt, renovering av två badrum

Å-

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 2019-02-19.

Styrelse

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

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Fram till årsstämman 2018-06-27

Erik Gustavsson	Ledamot, ordförande
Pege Eriksson	Ledamot
Per-Håkan Bäcklund	Ledamot
Annika Winblad von Walter	Ledamot

Från och med årsstämman 2018-06-27

Ragna Berlin	Ledamot, ordförande
Martin Desmond	Ledamot
Gisela André	Ledamot
Jan-Erik Ahlström	Ledamot (avgång 2018-12-03)
Sam Hedberg	Ledamot (invald 2018-12-03)
Alycia Sundqvist	Suppleant (invald 2018-12-03)
Erik Gustavsson	Suppleant (avgång 2018-12-03)
Tobias Palmgren	Suppleant (avgång 2018-12-03)

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå


Valberedning inför stämman 2018

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

Valberedning inför stämman 2019

Emelie Cedergren	Sammanställande
Carin Eriksson	
Agneta Eriksson-Gunnari	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2018-06-27. 

Avtal

HELS Städservice
Lokala Skurar
Arcada AB
HELS Städservice
Stocksunds Entreprenad
P.O Eriksson Rör AB
Eon AB
Norrenergi AB
Stockholms stadsnät
Telenor AB
Roslagsvatten
Otis AB
Stockholm hiss och elteknik AB
Dekra AB
Recycling Stockholm AB
Dygnnet
Brandsäkra
Riksförbundet Bostadsrätterna

Städning
Städning
Ekonomisk förvaltning
Fastighetstillsyn
Teknisk fastighetsskötsel
VVS
El-avtal
Fjärrvärme
Internet
TV
Vatten
Hiss Mörbylund 17
Hiss Mörbylund 19, 21 (åtgärder)
Hiss Mörbylund 19, 21 (besiktning)
grovsopor och returpapper
jourtjänst, fastigheten
brandöversyn
Styrelse support, juridisk hjälp

Andrahandsuthyrningar

Under 2018 har föreningen haft 10 andrahandsuthyrningar. Stadgeändringar avseende avgift vid andrahandsuthyrning som beslutades 2015 blev registrerade hos Bolagsverket och förhöjd avgift vid andrahandsuthyrningen tas därmed ut framledes.

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.

Nyttjanderätten 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.

Av.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från och med 1 april 2019. Dessförinnan förändrades årsavgifterna senast 2016-01-01 genom en höjning 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 för framtida underhåll har de tre senaste åren varit rimlig men inte tillräcklig för att täcka kommande renoveringar. Föreningen har en reserv i form av 33 hyresrätter som över tid förväntas upplåtas med bostadsrätt och därmed ge ett likviditetstillskott. Under året har ingen lägenhet sålts.

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

1. 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).
2. Genom att ta upp nya lån i banken så länge det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna betalar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har i dagsläget sex lån om totalt 62 000 000 kr vilka är fördelade på olika löptider för att minska effekten vid ränteförändringar.

Vid föreningens bildande togs lån upp med 87 mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om ca 65 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten (nuvarande belåningsgrad 40%, se tabell med nyckeltal).

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 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

42

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	616	616	609	550
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	622	606	593	562
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	405	348	335	422
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 404	8 447	9 809	9 965
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	40,0	40,0	46,6	52,5
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	94	94	94	93
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	102	161	129	Neg
Totala underhållsreserver i tkr	3 228	1 552	216	3587

(Bostadsrättsyta 7 377 kvm, Total byggnadsyta 11 630 kvm)

8.

OBS! Uppgiften för den totala byggnadsytan har uppdaterats varvid nyckeltalen för tidigare år har omräknats.

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,

40.

Fond för yttre 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 2018.

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 196 medlemmar. Under året har 11 lägenheter bytt ägare. 16 medlemmar har därav beviljats utträde och 16 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 196 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 016	6 904	6 862	6 480
Resultat efter finansiella poster	-389	59	-9 789	-1 553
Soliditet (%)	73	72	69	69

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 713	10 593	-15 076	59	169 289
Upplåtelse av bostadsrätt	939	969			1 908
Disposition av föregående års resultat:			59	-59	0
Årets resultat				-390	-390
Belopp vid årets utgång	174 652	11 562	-15 017	-390	170 808

AS

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 017 018
årets förlust	-389 500
	-15 406 518
behandlas så att	-15 406 518
i ny räkning överföres	-15 406 518

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.

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

A.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 015 959	6 903 875
Övriga rörelseintäkter	2	224 422	149 952
Summa rörelseintäkter		7 240 381	7 053 827
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-4 843 276	-4 283 077
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-343 462	-259 339
Personalkostnader	8	-216 842	-213 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 096 755	-1 096 511
Summa rörelsekostnader		-6 500 335	-5 851 979
Rörelseresultat		740 046	1 201 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	30
Räntekostnader		-1 129 546	-1 143 039
Summa finansiella poster		-1 129 546	-1 143 009
Resultat efter finansiella poster		-389 500	58 839
Årets resultat	9	-389 500	58 839



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

227 083 287

228 180 042

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

22 358

2 486

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

4 337 218

1 860 293

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

172 418

280 272

Summa kortfristiga fordringar

4 531 994

2 143 051

Kassa och bank

Kassa och bank

3 488 281

3 490 181

Summa omsättningstillgångar

8 020 275

5 633 232

SUMMA TILLGÅNGAR

235 103 562

233 813 274

A_r

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

174 652 547

173 713 219

Upplåtelseavgifter

11 561 908

10 593 236

Summa bundet eget kapital

186 214 455

184 306 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 017 018

-15 075 858

Årets resultat

-389 500

58 839

Summa fritt eget kapital

-15 406 518

-15 017 019

Summa eget kapital

170 807 937

169 289 436

Avsättningar

Övriga avsättningar

13

845 913

1 005 576

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15

62 000 000

62 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

606 450

598 510

Skatteskulder

19 561

15 931

Övriga skulder

72 787

17 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

750 914

886 101

Summa kortfristiga skulder

1 449 712

1 518 262

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 103 562

233 813 274

FB

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
Fastighetsförbättringar	2-5 % / 20-50 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	4 544 941	4 519 199
Hyror lokaler	72 316	44 645
Hyror bostäder	1 810 430	1 821 545
Elintäkter	419 529	424 032
Tillvalsavgifter	61 764	62 183
Uthyrning Bastu	0	3 600
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	5 626	3 326
Bredbandsavgift	101 353	25 344
	7 015 959	6 903 874

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Intäkt överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	25 169	22 612
Fakturerade kostnader	61 904	5 549
Skadestånd	0	121 746
Försäkringsersättning	137 289	0
Öresutjämning	60	45
	224 422	149 952

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetssköts.entreprenad	168 975	105 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	32 544	15 829
Städning, entreprenad	127 225	105 000
Städning enl beställning	11 688	0
Hissbesiktning	13 421	11 299
Kontroll -Tillsynsavgift	29 379	25 679
OVK	0	52 500
Serviceavtal hiss	41 760	40 979
Förbrukningsmateriel fastighet	1 162	13 604
Serviceavtal	15 234	11 484
	441 388	381 374

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Reparation byggnad	11 250	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	2 563	0
Reparation tvättstuga	40 793	75 602
Reparation lås	8 113	14 248
Reparation ventilation	29 826	18 768
Vattenskada	740 456	9 375
Reparation hyreslägenheter	21 708	11 233
Reparation portar	0	5 146
Reparation elinstallationer	25 497	25 268
Reparation hiss	77 670	69 607
Underhållsplan	0	94 500
Konsultarvode reparation och underhåll	4 578	131 625
Reparation källsortering	22 383	2 375
	984 837	457 747

Handwritten signature

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll hiss	21 665	50 274
Periodiskt underhåll stammar	243 269	578 871
Periodiskt underhåll byggnad	0	59 375
Periodiskt underhåll värmeanläggning	165 026	0
Periodiskt underhåll portar och ingångspartier	43 477	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	15 925
Periodiskt underhåll installationer	0	9 538
	473 437	713 983

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	822 487	647 645
Uppvärmning	985 769	960 965
Vattenkostnader	302 037	322 281
Sophämtning, sopsug, grovsopor	137 728	181 695
Försäkring	138 673	123 705
Fastighetsskatt	236 965	233 335
Samfällighetsavgift	102 000	102 000
Bredband	217 955	158 347
	2 943 614	2 729 973

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	155 143	131 979
Revisionsarvode (extern)	37 500	46 250
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	25 169	22 612
Kontorskostnader	5 266	2 277
Föreningsavgifter	4 865	4 865
Övriga förvaltningskostnader	10 214	21 619
Juridiska åtgärder	75 692	20 425
Bankkostnader	4 453	3 050
Kostnader för styrelsemöten	548	438
Kostnader för stämma	24 611	3 654
Öresutjämning	1	
	343 462	257 169

40.

Not 8 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2018	2017
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 842	48 052
	216 842	213 052

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.

	2018	2017
Årets resultat	-389 500	58 839
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 096 755	1 096 511
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	473 437	713 983
Underhållsöverskott	1 180 692	1 869 333

Byggnadsytan är 11 630 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 102 kr/kvm (161 kr/kvm). Föregående års nyckeltal har räknats om efter justerad total byggnadsyta från 9 278 kvm till 11 630 kvm.

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Föreningens underhållsplan som avser 30 år framåt indikerar att underhållet i snitt kommer kosta 278 kr/kvm, alltså lite mer än ovan nämnda spann. Förklaringen är sannolikt att de kommande 30 åren är ovanligt underhållstunga med bl a ett stambyte för vilket kostnaden slås ut på 30 år istället för hållbarhetens sannolika 50-60 år.

fb.

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 155 914	234 155 914
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	234 155 914	234 155 914
Ingående avskrivningar	-5 975 872	-4 879 361
Årets avskrivningar	-1 096 755	-1 096 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 072 627	-5 975 872
Utgående redovisat värde	227 083 287	228 180 042
Taxeringsvärden byggnader	89 794 000	89 794 000
Taxeringsvärden mark	64 842 000	64 842 000
	154 636 000	154 636 000
Bokfört värde byggnader	146 995 387	148 092 142
Bokfört värde mark	80 087 900	80 087 900
	227 083 287	228 180 042

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	8 945	4 783
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	4 248 148	1 775 385
Lån till Mörbylunds samfällighet	80 125	80 125
	4 337 218	1 860 293

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	115 339	128 188
Hisservice	3 557	3 399
Bostadsrätterna	8 950	52 500
Bredband	44 572	43 685
Städning	0	52 500
	172 418	280 272

FB

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 005 576	1 102 927
Årets avsättning	0	0
Ianspråktagande	-159 663	-97 351
	845 913	1 005 576

Not 14 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 34448248	1,25	2020-03-28	7 000 000	7 000 000
SEB 34448302	1,29	2020-12-28	10 000 000	10 000 000
SEB 34448396	1,25	2020-03-28	15 000 000	15 000 000
SEB 39279347	0,74	2019-11-28	10 000 000	10 000 000
SEB 39279428	0,74	2019-11-28	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 334641	1,14	2021-12-01	15 000 000	0
SEB 34448418			0	15 000 000
			62 000 000	62 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter kvartal 1	486 590	614 740
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode	165 000	157 500
Soc. avg. styrelsearvode	49 953	49 500
Hellström	7 438	0
El	1 919	0
Räntor	20 014	10 140
Sophantering	0	34 221
	750 914	886 101

AS

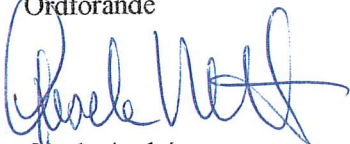
Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Danderyd 2019-04-10



Ragna Berlin
Ordförande

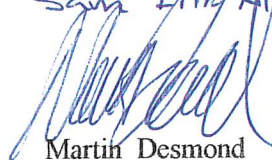


Gisela Andrén



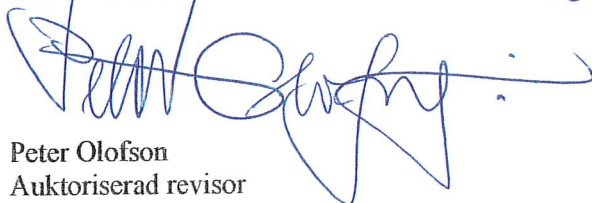
~~Jan-Erik Ahlström~~

Sam Erik Albin Malmgren Hedberg



Martin Desmond

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15.



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 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 2018-01-01— 2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 2019-04-15

Peter Olofson
Auktoriserad revisor