

Årsredovisning
för
Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

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

Föreningsstämma och ny styrelse

Föreningsstämma hölls i Aulan i Danderyds sjukhus den 13 maj 2019.

Vid stämman valdes följande styrelse:

Martin Desmond, ledamot
Gisela Andren, ledamot
Sam Malmgren Hedberg, ledamot
Alycia Sundqvist, ledamot
Samt
Denize Händestam, suppleant
Marja Eskola, suppleant

På efterföljande konstituerande styrelsemöte valdes Sam Malmgren Hedberg till ordförande.

HSB

Under 2019 har styrelsen fortsatt det arbete som påbörjades under 2018 med att anlita professionell fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Avtal för fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel med HSB Stockholm trädde i kraft februari 2019. Styrelsen har tillsammans med HSB under året utvecklat samarbetet.

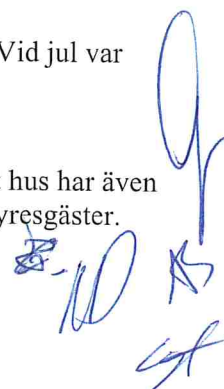
Stambyte

Under 2019 har styrelsen låtit två olika konsulter utreda husets VVS stammar och presentera åtgärdsförslag. Utredningarna blev klara under hösten och baserat på resultatet av dem tog styrelsen ett inriktningsbeslut att genomföra ett komplett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering.

Under oktober månad upphandlades en projektorganisation och projekteringen påbörjades. Vid jul var projekteringen klar.

Nyhetsbrev och tillgänglighet

Styrelsen har under 2019 fortsatt med nyhetsbrev till medlemmar och hyresgäster. Ett öppet hus har även hållits i samband med projekteringen för att få synpunkter och idéer från medlemmar och hyresgäster.



Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

BRF Mörbylund 17-21 består av en fastighet, Sjukhuset 16, belägen i Danderyds kommun. På fastigheten finns ett bostadshus, uppfört 1972. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-12-01 efter att fastigheten styckats av från Sjukhuset 3 med syfte att ombilda till bostadsrätter.

I byggnaden finns 166 lägenheter enligt följande:

	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
Bostadsrätt	73 st	23 st	18 st	10 st	9 st
Hysesrätt	22 st	8 st	2 st	0 st	1 st
Totalt	95 st	31 st	20 st	10 st	10 st

Fastighetens totala byggnadsarea uppgår till 11 630 kvm, vara boyta uppgår till 8 960 kvm. Lokalytan är 311 kvm.

Lokaler

Föreningen disponerar två större lokaler som båda under 2019 varit uthyrda till externa hyresgäster. Lokalen på källarvåning nordöstra hörnet hyrs av Stocksund Entreprenad AB och den fördetta föreningslokalen (källarvåning sydöstra hörnet) hyrs av Nordisk VVS som etablering för stambyte i grannföreningen.

Utöver dessa lokaler disponerar föreningen ett antal mindre förråd och lokaler som hyrs ut till medlemmar eller externa hyresgäster.

Samfälligheten

Föreningen är, tillsammans med våra två grannföreningar BRF Sjukhuset 3 och HSB BRF Mörbylund 11-15, delägare i en samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningens uppdrag är att sköta och förvalta marken och byggnader på fastigheten Sjukhuset 3 (fastigheten som omsluter våra föreningars respektive fastighet). Marken består av väg, parkeringar gårdar och grönytor. Samfälligheten förvaltar och sköter även den gemensamma sopsugsanläggningen.

Varje förening har en styrelserepresentant samt en styrelsesuppleant i samfällighetens styrelse. Vid samfällighetens årsstämma 2019-04-29 valdes Gisela Andrén in som ledamot och Sam Malmgren Hedberg in som suppleant. Gisela Andren valdes även som ordförande på efterföljande konstituerande möte.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att själv teckna bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2019 utförts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm. Drift och skötsel utförs av HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Under våren 2018 upprättades en underhållsplan för byggnaden. Underhållsplanen pekar ut tekniska system och byggnadskomponenter som baserat på dess beräknade tekniska livslängd behöver åtgärdas. Underhållsplanen uppdateras i samförstånd mellan styrelsen och fastighetsförvaltaren varje år med utgångspunkt i den årliga underhållsbesiktningen och den dagliga skötseln av fastigheten.

Styrelsens inriktning är att under de kommande åren åtgärda flera av de eftersatta tekniska systemen i samband med stambytesentreprenaden. Det gäller vatten- och avloppsstammar, tätskikt i våtrum, ventilationssystem, värmesystem samt delar av de gemensamma utrymmena i huset.

Under 2019 har en större vattenläcka inträffat i huset. Läckaget påverkade sju lägenheter.

Genomförda åtgärder under åren

Vad har åtgärdats på fastigheten under åren:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Undercentral värmen
2014	Renovering av hyresrätt
2015	Ombyggnad av lokal till bostadsrätt
2016	Fönsterbyten samtliga fönster i lägenheter samt tilläggsisolering västra fasaden
2017	Stamspolning
2018	Installation av elektromagnetisk avjonisering för värmesystemet VVC-ledningar utbyta
2020-(pågående)	Stambyte, injustering värme, byte av ventilationsaggregat och tilluftsdon, renovering av ytskikt i hisshallar

AS

AS
AS
AS

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Brf Mörbylund 17-21 registrerades 2011-03-08. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-05 och nuvarande stadgar registrerades den 2019-02-19.

Styrelse

Under verksamhetsåret 2019 har styrelsen delvis bytts ut vid ordinarie föreningsstämma 13/5 2019.

Styrelsen t o m 13/5 2019

Ragna Berlin	Ledamot, ordförande
Martin Desmond	Ledamot
Gisela André	Ledamot
Sam Malmgren Hedberg	Ledamot
Alycia Sundqvist	Suppleant

Styrelsen från 13/5 2019

Sam Malmgren Hedberg	Ledamot, ordförande
Martin Desmond	Ledamot
Gisela André	Ledamot
Alycia Sundqvist	Ledamot
Denize Händestam	Suppleant
Marja Eskola	Suppleant

Valberedning

Valberedningen från ordinarie föreningsstämma 2018 återvaldes på ordinarie föreningsstämma 2019

Emelie Cedergren	Sammanställande
Carin Eriksson	
Agneta Eriksson-Gunnari	

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har sammanträtt i 14 protokollförda styrelsemöten under 2019, varav ett konstituerande möte 2019-05-16.



Avtal

Lokala Skurar
Arcada AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Eon AB
Norrenergi AB
Stockholms stadsnät
Telenor AB
Roslagsvatten
Otis AB
Stockholm hiss och elteknik AB
Dekra AB
Recycling Stockholm AB
Dygnet
Brandsäkra
Riksförbundet Bostadsrätterna

Städning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel
Projektledning stambyte
Finansiell förvaltning
El-avtal
Fjärrvärme
Internet
TV
Vatten
Hiss Mörbylund 17
Hiss Mörbylund 19, 21
Hiss besiktning
grovsopor och returpapper
jourtjänst
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Styrelse support, juridisk hjälp

Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under 2019 har 18 överlåtelser skett. Styrelsen har under 2019 beviljat nio andrahandsuthyrningar.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2019-04-01. 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 underhållsöverskott (sparandet för framtida underhåll) har de fyra senaste åren varit rimlig men inte tillräcklig för att täcka det årliga slitaget. Kommande underhåll kommer finansieras främst genom upptagande av lån, men även till viss del av befintliga reserver som främst kommer från upplåtelser av bostadsrätt av återlämnade hyresrätter.

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. Föreningen har ytterligare belåningsutrymme tack vare den låga belåningsgraden som för närvarande är 34%.

Vid föreningens bildande togs lån upp med 87 mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om ca 65 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten (nuvarande belåningsgrad 34%, se tabell med nyckeltal).

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 183 066 000 kr, varav markvärde 87 216 000 kr och byggnaden 95 850 000 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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.



Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	635	616	616	609
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	393	405	348	335
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 404	8 404	8 447	9 809
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	34	40	40	47
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	194	102	161	129
Totala underhållsreserver i tkr	4 435	3 228	1 552	216

(Bostadsrättsyta 7 377 kvm samt total byggnadsyta 11 630 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

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

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)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka löpande 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 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 2019.

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 9 bostadsrätter tillträtts av nya ägare, 18 medlemmar har därav beviljats utträde och 19 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 197 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 429	7 016	6 904	6 862
Resultat efter finansiella poster	110	-389	59	-9 789
Soliditet (%)	73	73	72	69

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 653	11 562	-15 017	-390	170 808
Disposition av föregående års resultat:			-390	390	0
Årets resultat				110	110
Belopp vid årets utgång	174 653	11 562	-15 407	110	170 918

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 406 518
årets vinst	110 455
	-15 296 063
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 296 063
	-15 296 063

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.

43

[Handwritten signature]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 429 169	7 015 959
Övriga rörelseintäkter	2	124 874	224 422
Summa rörelseintäkter		7 554 043	7 240 381
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-5 102 737	-4 843 276
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-289 853	-343 462
Personalkostnader	8	-229 366	-216 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 096 755	-1 096 755
Summa rörelsekostnader		-6 718 711	-6 500 335
Rörelseresultat		835 332	740 046
Finansiella poster			
Räntekostnader		-724 877	-1 129 546
Resultat efter finansiella poster		110 455	-389 500
Årets resultat	9	110 455	-389 500



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

225 784 372

227 083 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

3 965

22 358

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

5 824 507

4 337 218

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

282 611

172 418

Summa kortfristiga fordringar

6 111 083

4 531 994

Kassa och bank

Kassa och bank

3 488 081

3 488 281

Summa omsättningstillgångar

9 599 164

8 020 275

SUMMA TILLGÅNGAR

235 383 536

235 103 562



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 652 547	174 652 547
Upplåtelseavgifter		11 561 908	11 561 908
Summa bundet eget kapital		186 214 455	186 214 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 406 518	-15 017 018
Årets resultat		110 455	-389 500
Summa fritt eget kapital		-15 296 063	-15 406 518
Summa eget kapital		170 918 392	170 807 937
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	795 851	845 913
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	62 000 000	62 000 000
Övriga skulder		500	0
Summa långfristiga skulder		62 000 500	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		864 526	606 450
Skatteskulder		23 289	19 561
Övriga skulder		27 011	72 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	753 967	750 914
Summa kortfristiga skulder		1 668 793	1 449 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 383 536	235 103 562



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

	2019	2018
Årsavgifter	4 648 004	4 544 941
Hyror lokaler	296 306	72 316
Hyror bostäder	1 836 371	1 810 430
Elintäkter	464 982	419 529
Tillvalsavgifter	61 494	61 764
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	20 637	5 626
Bredbandsavgift	101 376	101 353
	7 429 170	7 015 959

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	17 624	25 169
Fakturerade kostnader	6 214	61 904
Försäkringsersättning	101 012	137 289
Öresutjämning	24	60
	124 874	224 422

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Not 3 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetssköts.entreprenad	129 481	168 975
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 344	32 544
Städning, entreprenad	106 469	127 225
Städning enl beställning	0	11 688
Hissbesiktning	14 075	13 421
Kontroll -Tillsynsavgift (bl a energideklaration)	14 650	29 379
Serviceavtal hiss	43 074	41 760
Förbrukningsmateriel fastighet	12 982	1 162
Serviceavtal	9 299	15 234
	332 374	441 388

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	1 943	11 250
Reparation gemensamhetsutrymmen	46 934	2 563
Reparation tvättstuga	47 980	40 793
Reparation lås	22 490	8 113
Reparation ventilation	36 062	29 826
Vattenskada	80 457	740 456
Reparation hyreslägenheter	59 620	21 708
Reparation portar	6 066	0
Reparation elinstallationer	5 378	25 497
Reparation hiss	125 894	77 670
Teknisk förvaltning	2 225	0
Konsultarvode reparation och underhåll	83 076	4 578
Reparation källsortering	8 931	22 383
Reparation Övrigt	2 282	0
Skadegörelse	17 735	0
	547 073	984 837

So.

ST
AD
Q
AS

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll hiss	81 250	21 665
Periodiskt underhåll stammar	859 415	243 269
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	165 026
Periodiskt underhåll portar, lås och ingångspartier	59 634	43 477
Periodiskt underhåll tvättstuga	50 236	0
	1 050 535	473 437

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	783 739	822 487
Uppvärmning	939 759	985 769
Vattenkostnader	327 097	302 037
Sophämtning, sopsug, grovsopor	105 684	137 728
Försäkring	125 922	138 673
Fastighetsskatt	247 865	236 965
Samfällighetsavgift	102 000	102 000
Bredband	220 555	217 955
Avrøde för teknisk förvaltning	150 106	0
Självrisk	170 027	0
	3 172 754	2 943 614

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	152 650	155 143
Förvaltningsarvode Finansiell förvaltning HSB (start 1:a okt)	20 313	0
Revisionsarvode (extern)	38 750	37 500
Juridiska åtgärder	16 501	75 692
Kostnader för stämma	11 625	24 611
Kontorskostnader	8 771	5 266
Föreningsavgifter	13 815	4 865
Bankkostnader	2 887	4 453
Kostnader för styrelsemöten	1 341	548
Övriga förvaltningskostnader	5 576	10 214
Öresutjämning	0	1
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	17 624	25 169
	289 853	343 462



Not 8 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2019	2018
Styrelsearvoden	171 500	165 000
Föreningsarvode valberedning	10 000	0
Sociala avgifter	47 866	51 842
	229 366	216 842

Not 9 Årets resultat

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.

	2019	2018
Årets resultat	110 455	-389 500
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 096 755	1 096 755
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 050 535	473 437
Underhållsöverskott	2 257 745	1 180 692

Byggnadsytan är 11 630 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 194 kr/kvm (102 kr/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.

AB

24 Qr
MA AB

Not 10 Byggnader och mark

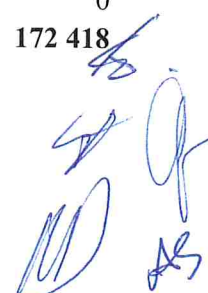
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 155 914	234 155 914
Omklassificeringar	-202 160	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 953 754	234 155 914
Ingående avskrivningar	-7 072 627	-5 975 872
Årets avskrivningar	-1 096 755	-1 096 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 169 382	-7 072 627
Utgående redovisat värde	225 784 372	227 083 287
Taxeringsvärden byggnader	95 850 000	89 794 000
Taxeringsvärden mark	87 216 000	64 842 000
	183 066 000	154 636 000
Bokfört värde byggnader	145 696 472	146 995 387
Bokfört värde mark	80 087 900	80 087 900
	225 784 372	227 083 287

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	5 505	8 945
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	5 819 002	4 248 148
Lån till Mörbylunds samfällighet	0	80 125
	5 824 507	4 337 218

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	116 418	115 339
Hisservice	3 728	3 557
Bostadsrätterna	0	8 950
Bredband	44 949	44 572
Fastighetsskötsel	36 048	0
Finansiell förvaltning	20 313	0
Teknisk förvaltning	42 080	0
Brandskyddsansvarig	19 075	0
	282 611	172 418



Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	845 913	1 005 576
Årets avsättning	0	0
Ianspråktagande	-50 062	-159 663
	795 851	845 913

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
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 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
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	0,50	2020-11-28	10 000 000	10 000 000
SEB 39279428	0,50	2020-11-28	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 334641	1,14	2021-12-01	15 000 000	15 000 000
SEB 34448418				0
			62 000 000	62 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter kvartal 1	716 442	486 590
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode	0	165 000
Soc. avg. styrelsearvode	0	49 953
Hellström	0	7 438
El	0	1 919
Räntor	17 525	20 014
Sophantering		0
	753 967	750 914

[Handwritten signature]
15

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Danderyd 2020-05-22



Sam Malmgren Hedberg
Ordförande



Gisela Andrén

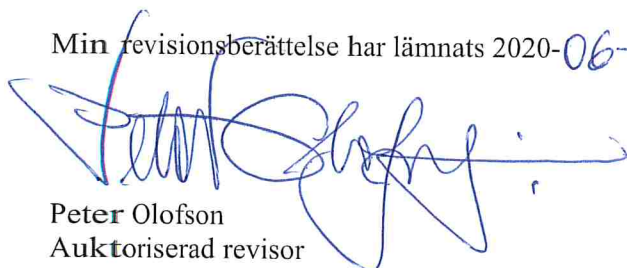


Martin Desmond



Alycia Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03



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 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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. Risken 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 2019-01-01—2019-12-31 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 revisionsssed 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 tryggt 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:

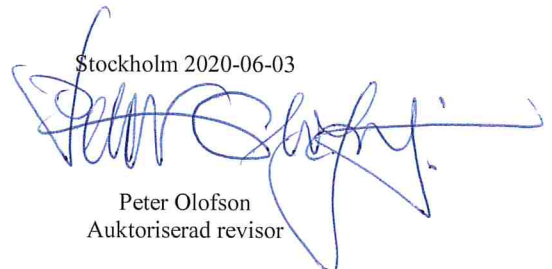
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-06-03



Peter Olofson
Auktoriserad revisor