

Årsredovisning
för
Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Mörbylund 17-21, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-19

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjukhuset 16 i Danderyds kommun från Stena Fastigheter den 1 december 2011. Fastigheten innehas med äganderätt vilket betyder att föreningen äger marken som är 2 220 kvm.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 10 våningar med totalt 166 bostadslägenheter. 136 bostadsrätter och 30 hyresrätter samt 2 lokaler.

Fastighetens totala byggnadsarea uppgår till 11 630 kvm, varav boyta uppgår till 8 960 kvm (bostadsrättsyta 7 589 kvm, hyresrättsyta 1 371 kvm). Lokalytan är 311 kvm.

Lägenhetsfördelning:

95 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med fastigheterna BRF Sjukhuset 3 och HSB BRF Mörbylund 11-15. Samfällighetsföreningens uppdrag är att sköta och förvalta marken och byggnader på fastigheten Sjukhuset 3 (fastigheten som omsluter de tre föreningarnas respektive fastigheter).

Marken består av väg, parkeringar, gårdar och grönytor. Samfälligheten förvaltar och sköter även den gemensamma sopsugsanläggningen. Anläggnings- förrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 212 289 000 kr, varav byggnadsvärdet är 112 979 000 kr och markvärde 99 310 000 kr. Värdeår är 1972.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift med HSB Stockholm

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2011-11-05.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 786 kr/kvm boyta per år.

Underhållplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den med 2 400 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Embla Gullström Gisela André Gergana Tanova Emelie Cedergren Nikta Chegini
Suppleant	Marja Eskola Alycia Sundqvist Jeanette Sundqvist Milena Pfeifer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Helen Persson Sammankallande
Patrik Rohlmann
Helena Hallstensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har kantats av höjda elpriser, räntor och medlemsavgifter. Vi i styrelsen har försökt att tänka långsiktigt i våra investeringar/ omläggningar av lån och vilka kostnader som är mest akuta och vilka kostnader vi kan ta vid andra tillfällen.

En viktigt punkt har varit att se till att vi blir godkända efter brandskyddsbesiktningen.

Under 2023 fortsatte arbetet med OVK och detta arbete är inte färdigt ännu och vi är inte godkända. Vi hoppas att detta arbete slutförs under 2024.

Entréerna på BV och plan 1 har tyvärr satts på vänt. Vi kommer att arbeta fram en lösning förhoppningsvis under 2024.

Arbetet med en ordentlig underhållsplan tog fart under senare delen av 2023 och tanken här är att anlita HSB för att säkerställa att rätt kompetens finns och att inget faller mellan stolarna då styrelsen är utbytbar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 215 (207) medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 402	8 182	7 388	7 574
Resultat efter finansiella poster	-131	-573	-36 228	-24 587
Soliditet (%)	53	53	51	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	786	699	699	635
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 083	11 212	11 390	9 859
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 539	13 698	13 915	12 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	163	205	178	306
Räntekänslighet (%)	17	20	21	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	251	244	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	83	87	97

Bostadsrättsyta 7 589 kvm.
Lokalyta 311 kvm
Hyresrätter 1 371kvm

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplýsning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna. Föreningen planerar att motverka underskottet med avgiftshöjning med 15% från och med 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 655 682	16 818 773		-76 060 764	-573 415	119 840 276
Disposition av föregående års resultat:			2 400 000	-2 973 415	573 415	0
Årets resultat					-131 276	-131 276
Belopp vid årets utgång	179 655 682	16 818 773	2 400 000	-79 034 179	-131 276	119 709 000

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-79 034 178
årets förlust	-131 276
	-79 165 454
behandlas så att	
reservering fond för yttreunderhåll	2 400 000
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-544 000
i ny räkning överföres	-81 021 454
	-79 165 454

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplýsningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 401 987	8 182 284
Övriga rörelseintäkter	2	358 660	166 282
Summa rörelseintäkter		8 760 647	8 348 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 961 996	-5 622 979
Övriga externa kostnader	4	-878 728	-787 431
Personalkostnader	5	-284 839	-404 816
Avskrivningar	6	-1 095 256	-1 094 504
Summa rörelsekostnader		-6 220 819	-7 909 730
Rörelseresultat		2 539 828	438 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 570	18 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 724 674	-1 030 742
Summa finansiella poster		-2 671 104	-1 012 250
Resultat efter finansiella poster		-131 276	-573 414
Årets resultat		-131 276	-573 414

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	221 402 596	222 497 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 636	21 926
Övriga fordringar	7	962 725	552 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	358 668	323 796
Summa kortfristiga fordringar		1 351 029	898 452
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 796 693	2 545 711
Summa omsättningstillgångar		3 147 722	3 444 163
SUMMA TILLGÅNGAR		224 550 318	225 942 015

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		196 474 455	196 474 455
Fond för yttre underhåll		2 400 000	0
Summa bundet eget kapital		198 874 455	196 474 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-79 034 178	-76 060 765
Årets resultat		-131 276	-573 414
Summa fritt eget kapital		-79 165 454	-76 634 179
Summa eget kapital		119 709 001	119 840 276
Avsättningar			
Övriga avsättningar	9	41 745	449 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	40 125 000	23 000 000
Övriga skulder		0	500
Summa långfristiga skulder		40 125 000	23 000 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 625 000	80 950 000
Leverantörsskulder		519 630	346 368
Skatteskulder		28 087	16 467
Övriga skulder		39 165	45 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 462 690	1 292 481
Summa kortfristiga skulder		64 674 572	82 651 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 550 318	225 942 015

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-131 275	-573 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 095 256	1 094 504
Förändring skatteskuld/fordran		11 620	-2 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		975 601	518 456
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-289 694	1 318 128
Förändring av kortfristiga skulder		-71 541	-5 948 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten		614 366	-4 112 375
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 200 500	-1 650 000
Årets kassaflöde		-586 134	-5 762 375
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 087 159	8 849 534
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 501 025	3 087 159

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	143 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 555 966	5 308 664
Hyror lokaler	136 400	229 050
Kabel-tv och bredband	77 027	103 104
Elavgifter	469 667	500 711
Hysesintäkter, bostäder	2 047 028	1 949 963
Hysesint, övr objekt ej moms	40 910	34 439
Tillägg hyresrätter	56 072	56 352
Gemensamhetsanläggning 1 moms	18 917	0
	8 401 987	8 182 283

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	71 143	44 207
Övriga intäkter	43 210	122 075
Elprisstöd	244 306	0
	358 659	166 282

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	165 432	154 225
Städkostnader	105 938	117 375
Serviceavtal	27 601	24 488
Hisservice/besiktning	65 836	58 279
Besiktningkostnader	3 694	0
Reparationer	616 967	141 610
Hissreparationer	72 298	153 028
Planerat underhåll	544 199	1 383 770
Fastighetsel	739 619	1 336 713
Uppvärmning	949 971	853 630
Vatten och avlopp	235 179	133 759
Avfallshantering	129 729	153 453
Försäkringskostnader	139 574	132 586
Kabel-tv	81 102	186 481
Bredband	74 250	0
Förbrukningsmaterial	10 607	9 582
Samfällighetsförening	0	784 000
	3 961 996	5 622 979

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	22 890	22 890
Fastighetsavgift	263 774	252 154
Hemsida	3 371	0
Porto	12 672	4 354
Föreningsgemensamma kostnader	27 619	8 100
Revisionsarvode	35 000	83 250
Ekonomisk förvaltning	140 976	159 984
Bankkostnader	244	520
Konsultarvoden	2 463	0
Juridisk konsultation	55 338	-22 837
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	9 332
Övriga poster	247 377	87 307
Tekn. förvaltning grundavtal	44 365	171 748
Hantering överåtelse o pant	16 909	10 629
	878 728	787 431

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	161 039	289 800
Övriga arvoden	49 696	10 000
Arvode valberedning	10 000	10 000
Lön fastighetsskötare	2 000	0
Sociala avgifter	62 104	95 016
	284 839	404 816

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	233 953 754	233 953 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 953 754	233 953 754
Ingående avskrivningar	-11 455 902	-10 361 398
Årets avskrivningar	-1 095 256	-1 094 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 551 158	-11 455 902
Utgående redovisat värde	221 402 596	222 497 852
Taxeringsvärden byggnader	112 979 000	112 979 000
Taxeringsvärden mark	99 310 000	99 310 000
	212 289 000	212 289 000
Bokfört värde byggnader	141 314 696	142 409 952
Bokfört värde mark	80 087 900	80 087 900
	221 402 596	222 497 852

Not 7 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	258 393	11 280
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	101 079
Avräkningsfordran på Fastum	704 332	440 371
	962 725	552 730

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	127 927	127 944
Hisservice	0	3 766
Bredband	14 920	21 119
Fastighetsskötsel	42 358	41 358
Finansiell förvaltning	21 962	21 412
Teknisk förvaltning	45 507	44 365
Brandskyddsansvarig	22 663	21 063
Tele2	15 035	14 956
Ekonomisk förvaltning Fastum	43 229	27 813
Övriga serviceavtal	25 067	0
	358 668	323 796

Not 9 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	449 927	525 979
Årets avsättning	0	0
Ianspråktagande	-408 182	-76 052
	41 745	449 927

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea, 39758280325	3,380	2025-07-17	4 750 000	4 950 000
Nordea, 39758331043	4,210	2026-03-18	15 875 000	16 250 000
Nordea, 39758331175	4,487	2024-03-25	10 000 000	10 000 000
Nordea, 3975 83 63670	4,606	2024-08-16	20 000 000	20 000 000
Nordea, 39758392646	4,413	2024-12-02	14 000 000	14 000 000
Nordea, 39758392751	3,348	2027-12-15	20 000 000	20 000 000
Nordea, 39788978355	0,820	2024-03-20	18 125 000	18 750 000
			102 750 000	103 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			62 625 000	80 950 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.
Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 62 125 000 kr

Årlig amortering varav 500 000 kr ingår i ovan lån: 1 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	261 067	276 693
Styrelsearvoden	157 500	193 200
Sociala avgifter	49 486	63 845
Revision	39 500	42 000
Fastighetsel	86 589	188 278
Fjärrvärme	138 126	128 898
Förutbetalda avgifter och hyror	717 217	384 567
Reparation	3 206	5 000
Upplupna arvoden valberedning	10 000	10 000
	1 462 691	1 292 481

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	106 200 000	106 200 000
	106 200 000	106 200 000

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Gisela Andrén

Gergana Tanova

Emelie Cedergren

Embla Gullström

Nikta Chegini

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GISELA ANDRÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 43f1f5dd65c7f7[...]0afd9e881bac4

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-30 06:21:40 UTC



EMELIE CEDERGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 3ad8217baac958[...]4c336b23e0153

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-05-30 10:36:12 UTC



GERGANA TANOVA

Styrelseledamot

Serienummer: 204d3ef028f17d[...]2be15b10108ea

IP: 62.220.xxx.xxx

2024-05-30 11:58:07 UTC



NIKTA CHEGINI

Styrelseledamot

Serienummer: ad9bccad14e5c1[...]39ea6155efb56

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-30 14:11:36 UTC



Embla Maria Inga Gullström

Styrelseledamot

Serienummer: 4c331f83832b76[...]28b766ad2ce30

IP: 146.75.xxx.xxx

2024-05-31 10:18:17 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-31 10:23:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: PU3PL-HZEZ1-YAH01-D3KFE-KMDF1-7TDEV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>