



HSB BRF MÖRBYLUND 11-15

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mörbylund 11-15

Kallelse ordinarie föreningsstämma

HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd, kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: **2017-06-01, kl 18:30**

Plats: Aulan, Danderyds sjukhus, Danderyd

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 23 1) Bredband, gruppanslutning: Information och styrelsens förslag till beslut
2) Revidering av föreningens stadgar med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Beslut tas vid två på varandra följande stämmor. Detta är beslut nr 1
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769623-9305

Styrelsen för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF MÖRBYLUND 11-15 I DANDERYD

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-11. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2014-09-04.

Föreningens stadgar registrerades senast den 2015-03-27. Samtidigt antog föreningen HSB Stockholms normalstadgar och antog namnet HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Sjukhuset 17 i Danderyds kommun. Fastighet är byggd 1972. Värdeår är 1972. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Fastigheten är belägen på adress Mörbylund 7–15 (bostäder har adress Mörbylund 11–15) i Danderyd, och är bebyggd med ett höghus med tre uppgångar, innehållande sammanlagt 192 st. bostadslägenheter och lokaler omfattande ca 1274 kvadratmeter.

Lägenheterna är fördelade på 75 st. mindre 1: or med kokvrå, 57 st. 1: or med kök, 33 st. 2: or och 27 st. 3: or.

Av föreningens 192 st. bostadslägenheter uppläts 163 st. med bostadsrätt och 29 st. med hyresrätt vid utgången av 2016.

Föreningen har fyra lokalhyresgäster: Aktiv Ortopedteknik, Attendo, Hi3G och Tele2.

Föreningen förfogar över ca 40 st garageplatser och 35 st p-platser genom andel i gemensamhetsanläggning GA:5 ("Samfälligheten"). Fördelningen är inte exakt då det är samfälligheten som ansvarar för uthyrning och fördelning av platserna.

Inom föreningen finns en gemensam tvättstuga och grovsoprum. Föreningen deltar i ett av kommunen anordnat projekt för sortering av matavfall. Det är frivilligt för de individuella hushållen att delta.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	163	6 641,5
Hyresrätter	29	1 529,5
Lokaler	4	1 274,0
Parkeringsplatser	35	
Garageplatser	40	

Medlemsinformation

Vid utgången av 2016 hade föreningen 185 medlemmar, varav 56 samägare. Danderyds kommun är en medlem i föreningen och äger 35 bostadsrättslägenheter.

Under året har 17 överlåtelser skett.

02

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Linda Lorentz	Ordförande (t.o.m. 2016.06.08)
Heidi Lepistö	Ordförande from 2016.06.08 tom 2016.11.20
Christian Lovering	Vice ordförande from 2016.06.08, Ordförande from 2016.11.20
Laura Enflo	Ledamot (tom 2016.06.08)
Steffen Bennet	Ledamot (tom 2016.06.08)
Jakob Stengård	Ledamot (tom 2016.06.08)
Dairi Nurmik	Ledamot from 2016.06.08
Simon Lundmark Ornstein	Ledamot from 2016.06.08
Milena Pfeifer	Ledamot from 2016.06.08
Bo Widerdal	HSB-ledamot
Rebecca Högberg	Suppleant
Jagdish Barot	Suppleant from 2016.06.08

Den föreningsvalda styrelsen utom Dairi Nurmik är vald fram tom ordinarie föreningsstämma 2017 och står i tur att omväljas eller att avgå.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linda Lorentz, Steffen Bennet, Jacob Stengård, Heidi Lepistö, Christian Lovering, Dairi Nurmik, Simon Lundmark Ornstein och Milena Pfeifer. Teckning sker två i förening.

Sammanträden

Under verksamhetsåret 2016 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Utöver detta har styrelsen numera kortare arbetsmöten nästan varje vecka för att skapa jämn arbetsfördelning och ännu bättre regelbundenhet i arbetet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Härutöver har en eller flera ledamöter deltagit i ett flertal möten med förvaltning, entreprenörer och medlemmar.

Revisorer

Bo Svängård	Föreningsvald ordinarie, omvaldes för 1 år vid föreningsstämma 16-06-08
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Sören Linder och Inger Algemo som valberedningens ordförande. Omvaldes för 1 år vid föreningsstämma 2016.06.08. 

Förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm angående ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, samt administrativ förvaltning med rådgivning vid styrelsens arbete som förvaltande styrelse.

För hämtning av hushållssopor ansvarar Samfälligheten eftersom sopsugen omfattas av gemensamhetsanläggningen.

UTÖVER FÖRVALTNINGSMÄSSIGA AVTAL HAR FÖRENINGEN OCKSÅ FÖLJANDE AVTAL

Brandkontoret, fastighetsförsäkring. Varje medlem ansvara själv för att ha bostadsrättsförsäkring i sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

NorrEnergi, leverans av fjärrvärme

H.E.L.S Städservice

DMTAK, takskottning

OWNIT, ramavtal bredband. Varje boende tecknar själv abonnemang för internet direkt med dem.

Bredbandsbolaget, ramavtal TV-kanaler. Grundutbud ingår i avgift/hyra, varje boende tecknar själv avtal om eventuella tillvalskanaler.

Jourmontör, jouravtal

OTIS, hiss-service

Inspecta, besiktning av hissar

E-ON, elleverans och elnät

Jurist & Inkasso, inkasso och långtidsbevakning av fordringar

Bevakningsassistans, störningsjour

Fastighetsägarna, medlemskap

Brandrådet, brandinspektion

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Månadsavgifter och hyror

Månadsavgifter för bostadsrättslägenheter har varit oförändrade under räkenskapsåret. Lokalhyror har i förekommande fall justerats enligt avtal.

Styrelsen beslutade höja månadsavgifter för bostadsrättslägenheter from 1 januari 2017 med 10 % så att vi kan genomföra de renoveringar och förbättringar huset behöver idag och i framtiden enligt underhållsplanen.

Hyror för hyreslägenheter regleras separat genom förhandling med Hyresgästföreningen. Hyrorna för hyreslägenheter höjdes med 0,9 % from och med den 1 juni 2016.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen sålde 3st vakanta hyresrättslägenheter. Försäljningen skedde till marknadspris genom mäklare.

Styrelsen beslutade omförhandla ett lån på 47 412 500 kr hos Swedbank och uppdraget fick HSB Finansiering. Genom denna omläggning av fastighetslån till Handelsbanken blev beräknad besparingen ca 230 kkr första året.

02

Styrelsen har beslutat att införa individuell elmätning under år 2017, dels för rättvisans skull och dels för att ge varje boende lite mer kontroll över sina egna utgifter.

Arvode och andra ersättningar

Medlemmarna beslutade vid stämman 2016-06-08 om följande arvoden och andra ersättningar:
Att utbetala arvode till styrelsen med fyra prisbasbelopp (44500 kr 2016), fördelas inom styrelsen. Att ersätta styrelseledamöter för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag åt föreningen som behöver utföras på arbetstid

Att ersätta yrkesrevisor enligt separat redovisning, samt att utbetala arvode till föreningsvald revisor med 10 000 kr fram t o m ordinarie stämma 2017.

Att utbetala arvode till valberedning med 3000 kr, fördelas inom sig.

Att förening svarar för sociala avgifter för samtliga arvoden och ersättningar.

Boendeinformation

Föreningen har under 2016 utkommit med skriftlig information vid behov.

Synnerligen viktig information delas ut direkt i de boendes brevinkast. Övrig löpande information anslås på de anslagstavlor som man finner i alla tre portarna. Dessutom finner boende trivselregler, stadgar, blanketter och annan liknande information via föreningens hemsida (www.morbylund.se). Styrelsens e-postadress bevakas nästan dagligen (styrelsen@morbylund.se).

Fastighetsunderhåll år 2016 och planerat 2017

Genomfört och planerat underhåll

- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.
- Komplettering av utrustning i värmecentral för datastyrning
- Uppföljning av det löpande fastighetsunderhållet, samt mindre åtgärder i övrigt har pågått och pågår regelbundet.
- Byte av enstaka stamregleringsventiler

Pågående eller framtida underhåll/investeringar

- Teknisk besiktning och planering inför stamreovering.
- Nya termostater till alla elementen.
- Justering av nytt passersystem för att integrera med bokning av tvättstuga via dator.
- Byte tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga.
- Byte av ljuskällor för att sänka energiåtgång.

Tidigare genomfört underhåll

Byggnader är ursprungligen uppförd 1972 och är i normalt skick för byggnadsåret.

Byggnaden har genomgått löpande underhåll under sin livstid avseende renovering av de flesta badrum, omläggning av yttertak, utbyte av fläktinstallationer och hissmaskiner, utbyte av utvändiga träpanelspartier, samt installation av sopsug. En helt ny värmecentral har också installerats för att sänka uppvärmningskostnaderna.

02

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämman beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 4 november 2016.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Nettoomsättning	7956	8011
Resultat efter finansiella poster	-3810	-2116
Årsavgift*, kr/kvm	609	534
Drift**, kr/kvm	695	689
Belåning, kr/kvm	16079	16125
Soliditet, %	62	62

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 908 028	1 918 655	0	-1 053 053	-2 116 199
Resultatdisposition			837 989	-2 954 188	2 116 199
Upplåtelse lägenheter	3 121 950	3 588 050			
Årets resultat					-3 809 594
Belopp vid årets slut	184 029 978	5 506 705	837 989	-4 007 241	-3 809 594

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 169 252
Årets resultat	-3 809 594
Reservering till underhållsfond	-1 248 000
I anspråkstagande av underhållsfond	410 011
Summa till stämman förfogande	-7 816 835

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 816 835
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 956 106	8 011 162
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 618 256	-4 578 411
Övriga externa kostnader	Not 3	-322 802	-307 886
Planerat underhåll		-410 011	-1 152 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-290 899	-334 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 893 321	-1 291 491
Summa rörelsekostnader		-9 535 290	-7 664 968
Rörelseresultat		-1 579 184	346 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 149	1 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 236 559	-2 464 237
Summa finansiella poster		-2 230 410	-2 462 392
Årets resultat		-3 809 594	-2 116 199

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	252 978 035	249 175 787
Inventarier och maskiner	Not 8	265 670	267 195
		<u>253 243 705</u>	<u>249 442 982</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 244 205</u>	<u>249 443 482</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		417 912	407 579
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 825 386	1 335 722
Övriga fordringar	Not 10	352 661	3 532 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	327 367	302 194
		<u>3 923 325</u>	<u>5 577 895</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	30 971 163	30 992 487
Kassa och bank	Not 13	5 947 265	2 781 348
Summa omsättningstillgångar		<u>40 841 754</u>	<u>39 351 730</u>
Summa tillgångar		<u>294 085 958</u>	<u>288 795 213</u>

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		184 029 978	180 908 028
Upplåtelseavgifter		5 506 705	1 918 655
Yttre underhållsfond		837 989	0
		<u>190 374 672</u>	<u>182 826 683</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 007 241	-1 053 053
Årets resultat		-3 809 594	-2 116 199
		<u>-7 816 835</u>	<u>-3 169 252</u>
Summa eget kapital		<u>182 557 837</u>	<u>179 657 431</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>106 762 500</u>	<u>107 100 000</u>
		106 762 500	107 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	350 000	200 000
Leverantörsskulder		2 898 634	430 219
Skatteskulder		0	3 025
Övriga skulder	Not 17	20 647	36 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 496 340</u>	<u>1 367 608</u>
		4 765 621	2 037 781
Summa skulder		111 528 121	109 137 781
Summa eget kapital och skulder		<u>294 085 958</u>	<u>288 795 213</u>

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 809 594	-2 116 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 893 321	1 291 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	83 727	-824 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 144 234	-3 829 147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 577 840	-119 864 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 805 801	-124 517 979
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 612 451	-1 907 027
Investeringar i maskiner/inventarier	-81 593	-333 995
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	3 147 864
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 694 044	906 842
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-187 500	107 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 710 000	35 531 495
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 522 500	142 831 495
Årets kassaflöde	4 634 257	19 220 358
Likvida medel vid årets början	35 109 557	15 889 199
Likvida medel vid årets slut	39 743 814	35 109 557

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpningen av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen har använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,47% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Stena Fastigheter Danderyd AB av Stena Fastighetsförvaltning AB 215 763 557. Stena Fastigheter Danderyd AB sålde sedan fastigheten för 32 540 915 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger skattemässigt värde. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 041 357	3 543 361
	Hyror	3 241 975	3 845 680
	Övriga intäkter	672 774	622 121
	Bruttoomsättning	7 956 106	8 011 162
	Avgifts- och hyresbortfall	0	1
		7 956 106	8 011 163
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	361 351	347 743
	Reparationer	791 036	794 529
	El	811 971	872 848
	Uppvärmning	1 147 315	973 467
	Vatten	367 052	518 027
	Sophämtning	119 973	159 478
	Fastighetsförsäkring	79 475	13 125
	Kabel-TV och bredband	1 147	1 128
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	336 976	332 046
	Förvaltningsarvoden	532 390	451 994
	Övriga driftkostnader	69 571	114 025
		4 618 256	4 578 411
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	1 181	0
	Hyror och arrenden	750	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 659	132 892
	Administrationskostnader	64 125	108 778
	Extern revision	20 000	17 000
	Konsultkostnader	153 276	24 316
	Medlemsavgifter	29 812	24 900
		322 802	307 886
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	177 600	177 800
	Revisionsarvode	20 000	11 500
	Övriga arvoden	3 000	0
	Löner och övriga ersättningar	15 295	67 203
	Sociala avgifter	64 107	69 988
	Övriga personalkostnader	10 897	8 250
		290 899	334 741
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 093	1 309
	Övriga ränteintäkter	5 056	536
		6 149	1 845
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 214 670	2 427 847
	Övriga räntekostnader	21 889	36 390
		2 236 559	2 464 237

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	146 962 962	149 207 914
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	99 471 944
Överföring byggnad till mark*	0	-4 151 979
Överföring byggnad till mark*	0	4 151 979
Årets investeringar byggnad	7 612 451	1 907 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 199 336	250 586 885
Ingående avskrivningar	-1 411 098	-186 407
Årets avskrivningar	-3 810 203	-1 224 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 221 301	-1 411 098
Utgående bokfört värde	252 978 035	249 175 787
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 752 000	2 139 000
Summa taxeringsvärde	157 352 000	133 339 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	333 995	0
Årets investeringar	81 593	333 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 588	333 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-66 800	0
Årets avskrivningar	-83 118	-66 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 918	-66 800
Bokfört värde	265 670	267 195
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	3 148 364
Årets investeringar/justeringar	0	-10 898
Likviditation av Fastighetsbolaget Mörbylund 11-15	0	-3 136 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	7
Skattefordran	51 307	0
Momsfordran	3 862	0
Advokatfirman Lindahl KB	0	3 136 966
Brandkontoret, eventuell ersättning	195 000	290 000
Samfälligheten	100 000	100 000
Övriga fordringar	2 492	5 428
	352 661	3 532 401
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	327 367	302 194
	327 367	302 194

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

02

**HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Penningmarknadsfond	30 971 163	30 992 487			
		30 971 163	30 992 487			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	5 947 265	2 781 348			
		5 947 265	2 781 348			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	180 908 028	1 918 655	0	-1 053 053	-2 116 199
	Resultatdisposition			837 989	-2 954 188	2 116 199
	Upplåtelse lägenheter	3 121 950	3 588 050	0	0	0
	Årets resultat					-3 809 594
	Belopp vid årets slut	184 029 978	5 506 705	837 989	-4 007 241	-3 809 594
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	980207	0,55%	2017-01-30	47 412 500	200 000
	Swedbank hypotek	2855444408	2,76%	2021-09-10	14 900 000	50 000
	Swedbank hypotek	2855444432	2,45%	2019-09-11	14 900 000	50 000
	Swedbank hypotek	2855444507	3,15%	2024-09-11	15 000 000	0
	Swedbank hypotek	2855444564	2,91%	2022-09-09	14 900 000	50 000
					107 112 500	350 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					106 762 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					105 362 500
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				132 510 000	120 010 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				350 000	200 000
Not 17	Övriga skulder					
	Momsskuld				0	23 580
	Källskatt				19 289	13 350
	Övriga kortfristiga skulder				1 358	0
					20 647	36 930
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				200 662	265 687
	Förutbetalda hyror och avgifter				943 764	730 814
	Övriga upplupna kostnader				351 914	371 107
					1 496 340	1 367 608

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Årsavgiften ska höjas med 10% från 2017-01-01

02



Org Nr: 769623-9305

Brf Mörbylund 11-15

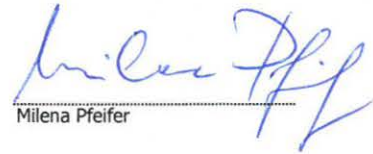
Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 2017-04-19


Bo Widerdal


Christian Lovering


Milena Pfeifer


Nurmik Dairi


Simon Lundmark Örnstein

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Bo Svängård

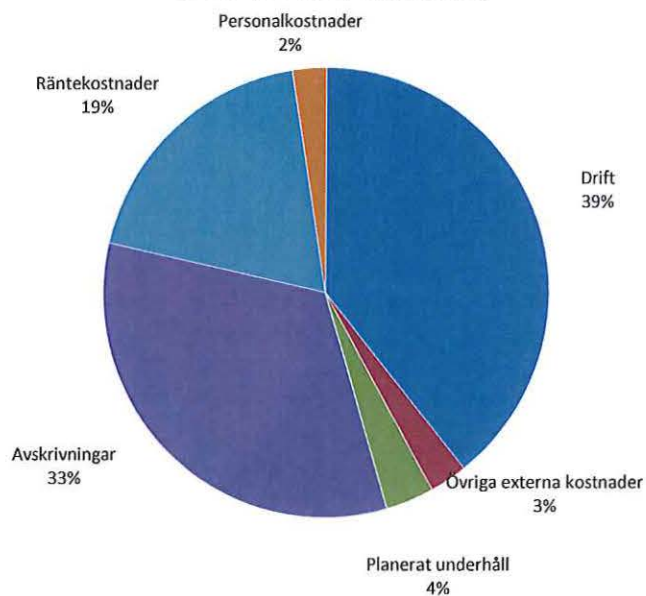
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

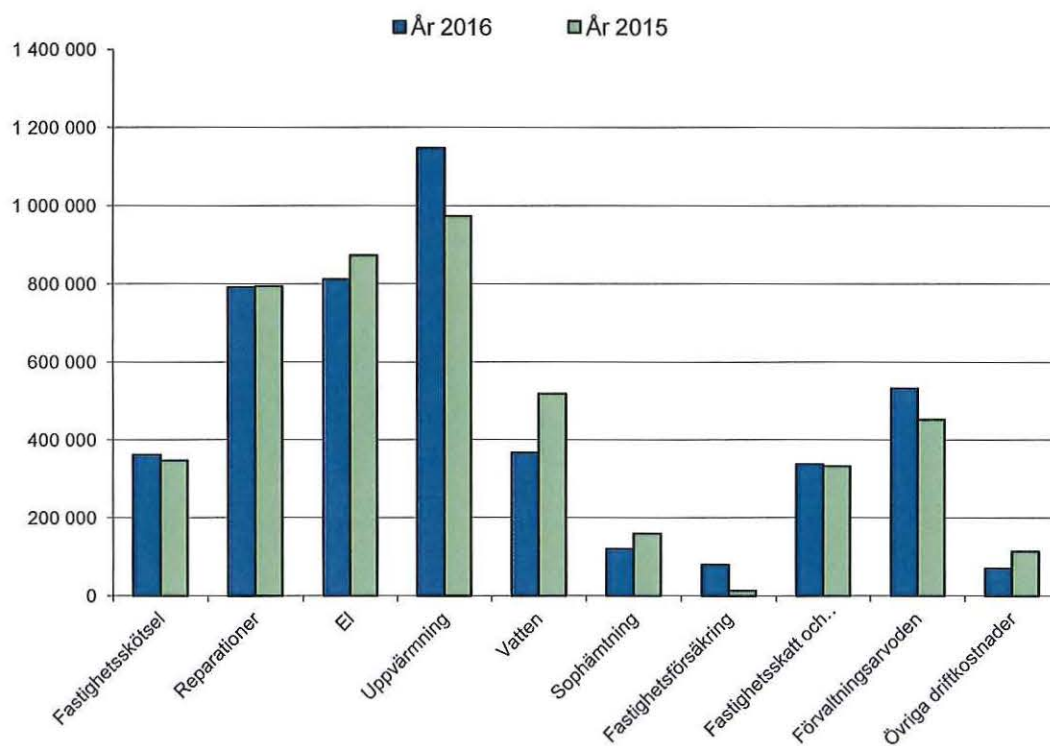


HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörbylund 11-15, org.nr. 769623-9305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/05-2017

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Valberedningens nomineringar av styrelseledamöter och
suppleanter till Stämman 1 juni 2017.

Ordinarie ledamöter:

Christian Lovering	Omval
--------------------	-------

Simon Lundmark Ornstein	Omval
-------------------------	-------

Nikta Chegini	Nyval
---------------	-------

Martina Stanley	Nyval
-----------------	-------

Suppleanter:

Milena Pfeifer	Omval
----------------	-------

Jagdish Barot	Omval
---------------	-------

Valberedningens nominering till ordinarie föreningsvald

Revisor till Stämman 1 juni 2017.

Revisor:

Bo Svängård	Omval
-------------	-------

Information från Valberedningens ledamöter:

Inger Algemo och Sören Linder



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor