



HSB BRF MÖRBYLUND 11-15

ÅRSREDOVISNING 2017



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: **2018-05-30, 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 samt fråga om närvarorätt på stämman
- 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) Revidering av föreningens stadgar p.g.a lagändringar. Beslut tas vid två på varandra följande stämmor. Beslut nr 1 togs 2017-06-01, detta är beslut nr 2. Stadgarna har distribuerats separat.
2) Styrelsen önskar att stämman beslutar om att hyreslokalerna på våning -2 ska upphöra för att därefter upplåtas med bostadsrätt tidigast fr.o.m 2018-10-01. Se bilaga 1 för preliminär skiss.
3) Inkomna motioner. Se bilaga 2.
- 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 Brf Mörbylund 11-15

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

so C M B



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sjukhuset 17 i Danderyd kommun.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	163	6 642
Hysesrätter	29	1 530
Lokaler	4	1 274
Parkeringsplatser	35	
Garageplatser	40	

Föreningens fastighet är byggd 1972 värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen förfoqr 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit höjts med 10 % per 1/1-2017 och därefter sänkts med 5% per 1/7-2017.

Genomfört och planerat underhåll

- Dörrarna till undercentralen och elcentralen har bytts ut till säkrare dörrar.
- Belysningen i tvättstugan har bytts ut till energibesparande LED-lampor.
- Fönsterprojektet slutfördes i början av 2017.
- Två ventiler i undercentralen har bytts ut.
- Ny entrédörr på gaveln vid Mörbylund 11.
- Ny säkrare branddörr på SV mellan Mörbylund 11-13. - Dörren till tvättstugan reparerad.
- Gemensamma nödduschen renoverad.
- Golven i samtliga trapphus bonades.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Pågående eller framtida underhåll

Planerar föreningen att utföra några större underhållsåtgärder inom de närmaste åren, specificera gärna år?

Styrelsen har beslutat att börja lägga mer fokus på att utreda en långsiktig lösning för VA-stammar. Fastigheten är uppförd 1972 och är i normalt skick för byggnadsåret vilket förutsätter att någon typ av åtgärd görs för VA-stammarna. Fastigheten har drabbats av ett antal vattenskador under 2017 som inte har varit relaterade till VA-stammar utan till enskilda lägenheters tätskikt. Föreningen kommer därför att ta in extern hjälp i form av en konsult som kan hjälpa styrelsen i denna komplicerade fråga. Första delmålet är helt enkelt en tidsplan så vi alla får veta när i framtiden husets stammar faktiskt bör renoveras.

Andra åtgärder som planeras är:

- Målning av enkla utrymmen, entré/trapphus samt betonggolv.
- OVK-besiktning, kommer utföras under februari och mars månad år 2018.
- Enklare reparationsarbeten på fastighetens tak.
- Reparation av vissa delar av fasaden.
- Rengöring värmesystemet i syfte att få ett effektivare värmesystem.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2017	Fönster och balkongdörrar	Utbyta
2015	Entréportar	Målning och installation av automatiska dörröppnare och kodlås
2015	Undercentral	Byte, installation samt komplettering av utrustning för datastyrning

Övriga väsentliga händelser

- Månadsavgifter höjdes för bostadsrätter from 2018-01-01 med 7 %. Hyror för hyresrätter regleras separat genom förhandling med Hyresgästföreningen. Hyrorna för HR höjdes med 0,7 % from 2017-04-01.
- Styrelsen beslutade under 2016 omförhandla ett lån hos Swedbank och uppdraget fick HSB finansiering. Genom denna omläggning av fastighetslån till Handelsbanken blev beräknad besparingen ca 230 kkr per år.
- Garage, mark och systemet för hushållssopor sköts av en samfällighetsförening där föreningen och två andra bostadsrättsföreningar är medlemmar.
- Styrelsen omförhandlade serviceavtalet för hissarna och byte till Trygga Hiss i början av november 2017. Genom att handla upp ett nytt serviceavtal för hissarna har föreningen lyckats spara in 60 procent av de fasta kostnaderna.
- Föreningen gick under 2017 över till gruppanslutet bredband för alla boende vilket har inneburit upp till 78 procent lägre månadskostnader och 10-100x bättre hastighet.
- Styrelsen har digitaliserat alla fastighetens ritningar.
- Styrelsen har förhandlat om föreningens elhandelsavtal, valet föll på E.ON. Styrelsen är nöjd med det nya avtalet, vilket ger föreningen en flexibilitet att sänka totala elkostnaderna framöver.
- Styrelsen har anlitat företaget Enterna för att utföra regelbunden service av tvättstugeutrustningen. Detta i syfte att förlänga livslängden på maskinerna och att säkerställa driften.
- Under året har styrelsen arbetat vidare med inventeringen av förråden. En komplicerad fråga som tar tid att reda ut. Vi har trots det under 2017 lyckats dela ut förråd till ca en tredjedel av köllistan - och det finns fortfarande goda möjligheter att arbeta vidare med detta framöver.
- Styrelsen har intensifierat brandskyddsarbetet, bland annat erbjuds alla boende brandvarnare och montering av brandvarnare utan kostnad.
- Styrelsen har omförhandlat ett hyresavtal för telemasterna på taket och därmed ökat intäkterna från dessa markant.
- Under 2017 byttes all belysning på vinden ut till energisparande LED-lampor.
- Föreningen införde individuell elmätning för boende dels för rättvisans skull och dels för att ge varje boende lite mer kontroll över sina egna utgifter. Införandet av individuell elmätning har lett till minskade elkostnader för föreningen. I samband med att individuell elmätning infördes sänktes avgifter och hyror med 38 kr/kvm/år.
- Under 2017 var det en brand i en lägenhet. Återställandet av lägenheten pågår fortfarande.
- Under år 2017 har det skett 16 unika överlåtelse.
- Föreningen har haft vakanta kommersiella lokaler under 2017. Det visade sig vara svårt att hitta nya hyresgäster, därför har vi parallellt med jakten efter ny hyresgäst arbetat med möjligheten till att bygga bostadsrätter av dessa ytor istället. Ett projekt som bedöms ha väldigt många positiva aspekter för föreningen och dess ekonomi långsiktigt
- Martina Stanlev avstämde ur styrelsen den 2017-06-02.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. 4 medlemmar representerades via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christian Lovering	Ordförande
Dairi Nurmik	Ekonomiansvarig
Nikta Chagini	Ledamot
Simon Lundmark Ornstein	Ledamot
Bo Widerdal	HSB-ledamot
Milena Pfeifer	Suppleant
Jagdish Barot	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christian Lovering, Dairi Nurmik, Milena Pfeifer samt Jagdish Barot.

Under verksamhetsåret 2017 har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Utöver detta har styrelsen kortare arbetsmöten nästan varannan vecka.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christian Lovering, Simon Ornstein och Dairi Nurmik. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Svängård	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Inger Algemo, Sören Linder och Rimy Mosa.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-31.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 183 (185) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 17 (20) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 956	7 956	8 011
Resultat efter finansiella poster	-4 807	-3 810	-2 116
Årsavgift*, kr/kvm	608	609	549
Drift**, kr/kvm	678	489	485
Belåning, kr/kvm***	11 304	11 341	11 361
Soliditet	62%	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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 955 605
Rörelsekostnader	-	10 829 910
Finansiella poster	-	1 932 788
Årets resultat		-4 807 092

Planerat underhåll	+	309 904
Avskrivningar	+	3 745 323
Extraordinära poster (vattenskador) +		1 621 178
Årets sparande		869 312

Årets sparande per kvm total vta **92**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 029 978	5 506 705	837 989	-4 007 241	-3 809 594
Reservering till fond 2017			355 000	-355 000	
Anspråkstagande av fond 2017			-309 903	309 903	
Balanserat i ny räkning				-3 809 594	3 809 594
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-4 807 092
Belopp vid årets slut	184 029 978	5 506 705	883 086	-7 861 932	-4 807 092

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 816 835
Årets resultat	-4 807 092
Reservering till underhållsfond	-355 000
Anspråkstagande av underhållsfond	309 903
Summa till stämmans förfogande	-12 669 024

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 669 024
-------------------------	--------------------

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

**Brf Mörbylund 11-15**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 955 605	7 956 106
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 399 569	-4 618 256
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 667	-322 802
Planerat underhåll		-309 904	-410 011
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-250 447	-290 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 745 323	-3 893 321
Summa rörelsekostnader		-10 829 910	-9 535 290
Rörelseresultat		-2 874 304	-1 579 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 847	6 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 966 635	-2 236 559
Summa finansiella poster		-1 932 788	-2 230 410
Årets resultat		-4 807 092	-3 809 594

80 CL MW

**Brf Mörbylund 11-15**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	250 230 588	252 978 035
Inventarier och maskiner	Not 8	182 552	265 670
		<u>250 413 140</u>	<u>253 243 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 413 640</u>	<u>253 244 205</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 716	417 912
Avräkningskonto HSB Stockholm		819 015	2 825 386
Övriga fordringar	Not 10	446 107	352 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	357 767	327 367
		<u>1 626 605</u>	<u>3 923 325</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	30 971 163
Kassa och bank	Not 13	29 421 350	5 947 265
Summa omsättningstillgångar		<u>36 047 955</u>	<u>40 841 754</u>
Summa tillgångar		<u>286 461 595</u>	<u>294 085 958</u>

✓

so cl mon/15

**Brf Mörbylund 11-15****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

184 029 978

184 029 978

Upplåtelseavgifter

5 506 705

5 506 705

Yttre underhållsfond

883 086

837 989

190 419 769190 374 672*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 861 932

-4 007 241

Årets resultat

-4 807 092-3 809 594-12 669 024-7 816 835

Summa eget kapital

177 750 745182 557 837**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

106 412 500106 762 500

106 412 500

106 762 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

350 000

350 000

Leverantörsskulder

777 250

2 898 634

Skatteskulder

28 333

0

Övriga skulder

Not 17

13 440

20 647

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 129 3271 496 3402 298 3504 765 621

Summa skulder

108 710 850

111 528 121

Summa eget kapital och skulder**286 461 595****294 085 958**

**Brf Mörbylund 11-15**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 807 092	-3 809 594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 745 323	3 893 321
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 061 769	83 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	290 349	3 144 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 467 272	2 577 840
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 238 692	5 805 801
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-914 758	-7 612 451
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-81 593
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-914 758	-7 694 044
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-350 000	-187 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	6 522 500
Årets kassaflöde	-4 503 450	4 634 257
Likvida medel vid årets början	39 743 814	35 109 557
Likvida medel vid årets slut	35 240 364	39 743 814

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



Brf Mörbylund 11-15

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2,35 % 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 ianspråkstagande 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 1 315 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 innebar 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.



Brf Mörbylund 11-15

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 036 629	4 041 357
	Årsavgifter el	189 263	0
	Hyror	3 091 763	3 241 975
	Övriga intäkter	637 950	672 774
	Bruttoomsättning	7 955 605	7 956 106
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	360 215	361 351
	Reparationer	2 387 759	791 036
	El	911 214	811 971
	Uppvärmning	1 093 206	1 147 315
	Vatten	354 260	367 052
	Sophämtning	148 140	119 973
	Fastighetsförsäkring	83 750	79 475
	Kabel-TV och bredband	153 077	1 147
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	346 000	336 976
	Förvaltningsarvoden	516 365	532 390
	Övriga driftkostnader	45 583	69 571
		6 399 569	4 618 256
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	1 181
	Hyror och arrenden	0	750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 286	53 659
	Administrationskostnader	49 190	64 125
	Extern revision	16 000	20 000
	Konsultkostnader	45 194	153 276
	Medlemsavgifter	4 997	29 812
		124 667	322 802
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	178 200	177 600
	Revisionsarvode	10 000	20 000
	Övriga arvoden	3 000	3 000
	Löner och övriga ersättningar	0	15 295
	Sociala avgifter	59 247	64 107
	Övriga personalkostnader	0	10 897
		250 447	290 899
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	22 834	1 093
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 167	0
	Övriga ränteintäkter	846	5 056
		33 847	6 149
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 945 156	2 214 670
	Övriga räntekostnader	21 479	21 889
		1 966 635	2 236 559

so a m d d



Brf Mörbylund 11-15

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	154 575 413	146 962 962
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Årets investeringar	914 758	7 612 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 114 094	258 199 336
Ingående avskrivningar	-5 221 301	-1 411 098
Årets avskrivningar	-3 662 205	-3 810 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 883 506	-5 221 301
Utgående bokfört värde	250 230 588	252 978 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 752 000	2 752 000
Summa taxeringsvärde	157 352 000	157 352 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	415 588	333 995
Årets investeringar	0	81 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 588	415 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-149 918	-66 800
Årets avskrivningar	-83 118	-83 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 036	-149 918
Bokfört värde	182 552	265 670
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	0
Årets investeringar	0	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 432	0
Skattefordran	0	51 307
Momsfordran	3 675	3 862
Brandkontoret, eventuell ersättning	195 000	195 000
Samfälligheten	205 000	100 000
Övriga fordringar	0	2 492
	446 107	352 661
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	347 600	327 367
Upplupna intäkter	10 167	0
	357 767	327 367

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



Brf Mörbylund 11-15

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2018-03-13

Christian Lovering

Dairi Nurmik

Nikta Chegini

Simon Lundmark Ornstein

Bo Widerdal

Vår revisionsberättelse har 12/4 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

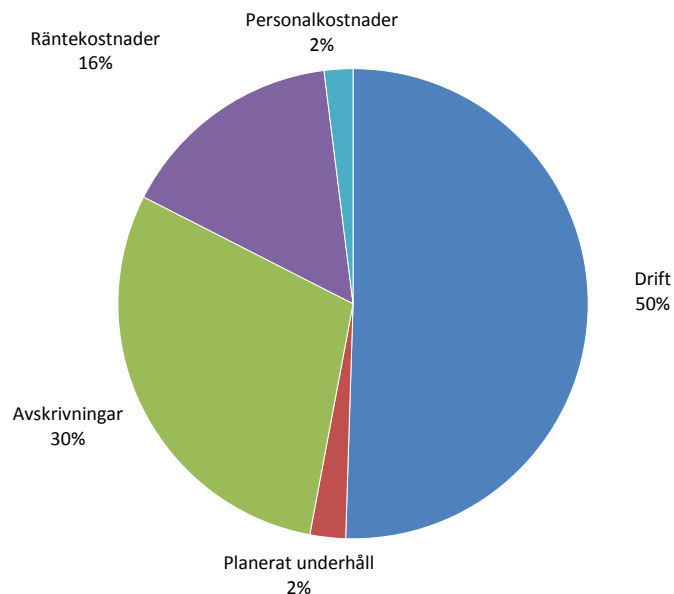
Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

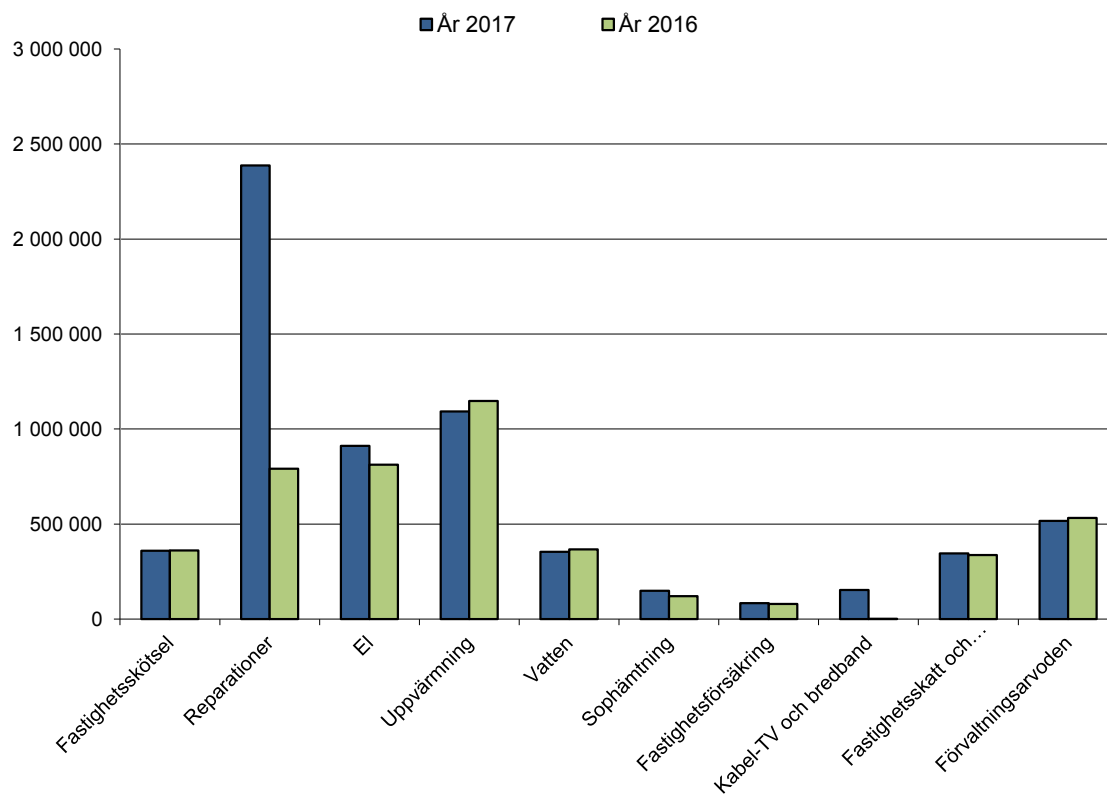


Brf Mörbylund 11-15

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11–15 i Danderyd, 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 eventuella 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 2017 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 alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 12 april 2018

Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bo Svängård

Av föreningen vald revisor

Hallå alla Medlemmar i HSB Brf Mörbylund 11 -15!

Styrelsen behöver 2 st Ledamöter och 1 st Suppleant!

Kom till Årstämman den 30 maj och kandidera eller nominera någon/några som Stämman kan rösta på!

Har Du några frågor, Ta kontakt med Styrelsen eller Valberedningen.

Adresser: styrelsen@morbylund.se

valberedningen@morbylund.se

Valberedningen:

Inger Algemo

Sören Linder

Valberedningens nomineringar av styrelseledamöter och
suppleanter till Stämman 30 maj 2018

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

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

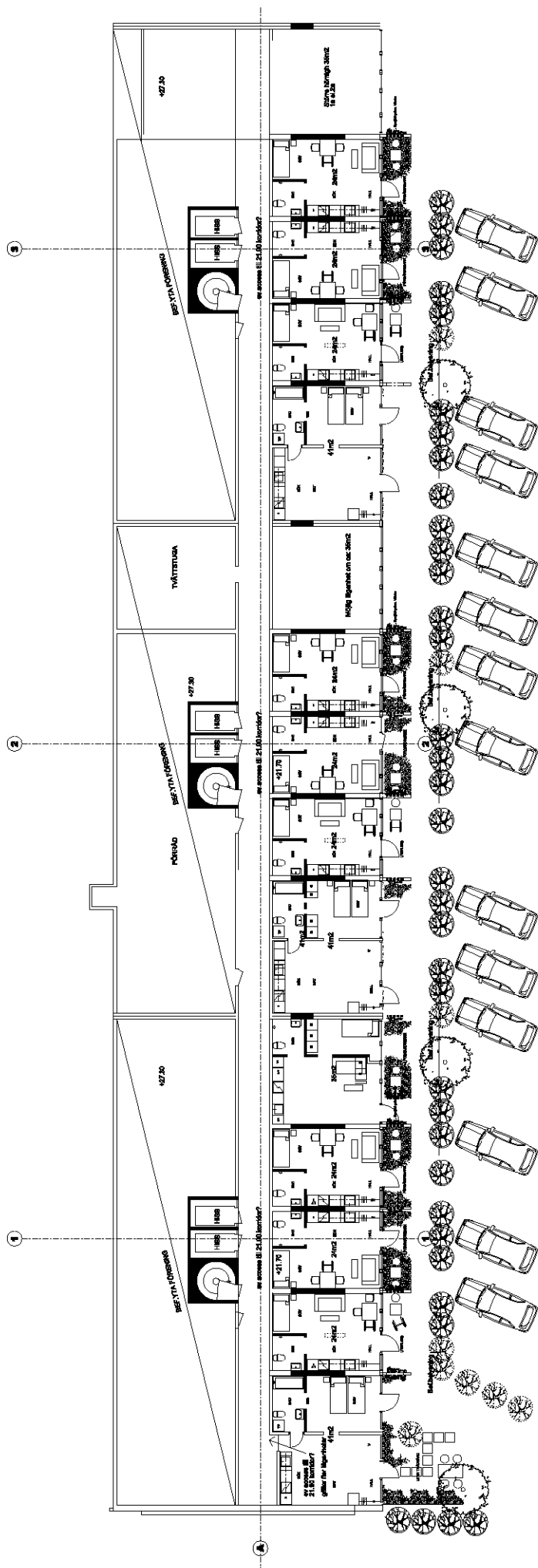
Valberedningens nominering till ordinarie föreningsvald

Revisor till Stämman 30 maj 2018.

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

Information från Valberedningens ledamöter:

Inger Algemo och Sören Linder



Kv. Aluthuset nr 17. Option plan 1, ombyggnad bef. lokal III. Ägarehela.

Totalt 15 lgh om 444 m². Bad utt. användas efter inv.

Res. 24 m²

3.1.1.1.1.1.1.1

Plan 1, 1:100

Rosenberg Arkitektur/2014.03.05

Motion

Samlingslokal i "Vårt Hus"

Jag föreslår styrelsen

att besluta om att upplåta en lokal i "Vårt hus" där vi boende kan träffas och umgås

Mörbylund 28 febr 2018

Jane Lindqvist

Port 15

Styrelsens svar

Styrelsens inriktning är att använda tomma lokalytor för bygge av bostadsrättslägenheter, varpå styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.



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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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



HSB – där möjligheterna bor