



Org Nr: 769623-9305

Styrelsen för Brf Mörbylund 11-15

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 inkomstskattelagen (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	187	7 529
Hysesrätter	26	1 359
Lokaler	3	442
Parkeringsplatser	35	
Garageplatser	40	

Föreningens fastighet är byggd 1972 värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 7 % per den 1/1-2018.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen installerat nya innerdörrar i hissarna på Mörbylund 11.

Under 2018 har föreningen genomfört OVK, arbetet med OVK kommer att fortsätta under början av 2019.

En ny energideklaration upprättades under sommaren 2018 och styrelsen fick förslag på flera åtgärder som kan göras för att minska fastighetens energianvändning.

Föreningen har installerat ett nytt torkskåp i tvättstugan.

Enklare reparationsarbeten gjordes på fastighetens tak våren 2018.

Under sommaren besiktigades ett cirka 10 procent av fastighetens balkonger av HSB Konsult. HSB Konsult anser att balkongplattorna på Mörbylund 11-15 inte har något nära föreliggande renoveringsbehov. I övrigt har det inte påträffats några skador som tyder på att balkongplattornas bärande funktion är nedsatt.

Handwritten notes in blue ink: Z, NL, SO, CH, WS, W.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Pågående eller framtida underhåll

Föreningen planerar att byta ut gamla remdrivna fläktar i ventilationsaggregaten till mer energieffektiva fläktar.

Våtrumsprojektet enligt stämmobeslutet 2018-09-20:

På extrastämman 2018-09-20 röstade föreningens medlemmar ja till våtrumsprojektet. Projektledare kommer att vara HSB Konsult, upphandlad entreprenör är Nordisk VVS. Under hösten/vintern 2018 har planeringsarbetet fortsatt samt inhämtande av samtyckesblanketter från boende. Enligt den preliminära planen kommer våtrumsprojektet att påbörjas under första kvartalet 2019.

För mer detaljerad information hänvisas till protokollet från extrastämman som finns publicerat på föreningens hemsida.

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

Under 2018 fattade styrelsen beslut om att omvandla de gamla hyreslokalerna på plan 0 som tidigare var äldreboende till bostäder. När huset ombildades till bostadsrättsförening hade Stena Fastigheter (den tidigare fastighetsägaren) kvar en option att bygga lägenheter på plan 0, när Danderyds kommun flyttar ut från de lokaler de hyrde. Optionen tillkom i diskussioner med Stena om villkoren för föreningens köp av fastigheten. Den tillkom genom det avtal som tecknades mellan Stena och föreningen. Denna option har HSB Stockholm köpt av Stena Fastigheter. Under 2018 påbörjades bygget av 21 st. nya bostäder på plan 0. De nya bostäderna på plan 0 beräknas stå färdiga under 2019.

På extrastämman den 2018-09-20 beslutade föreningens medlemmar att upplåta gamla hyreslokaler på plan -2 till bostadsrätt från och med den 2018-10-01. Projekteringen för bygget av lägenheter på plan -2 är i full gång och kommer att starta under början av 2019. Föreningen kommer att tillsammans med HSB att bygga de nya lägenheterna.

I början av 2018 inträffade en mindre brand i en lägenhet på Mörbylund 13, skadorna på omgivande lägenheter var begränsade.

På extrastämman 2018-09-20 beslutades att styrelsen skulle arbeta så att alla lägenheter i Mörbylund 11-15 ska få ett förråd. Idag finns det förråd till cirka 75 procent av fastighetens lägenheter. Styrelsen har äntligen börjat få tydlig överblick över vilka förråd vi har och vilka dess ägare hävdar sig vara.

Hyror för hyresrätter regleras separat genom förhandling med Hyresgästföreningen. Fastighetsägarna förhandlar på uppdrag av föreningen. Hyrorna för hyresgäster höjdes med 1,2 % from 2018-04-01.

Under 2018 har Mörbylunds samfällighet och en lokalhyresgäst reglerat sina elskulder till föreningen. Sammanlagt har föreningen fått tillbaka cirka 200 000 kr för tre års el.

Garage, mark och systemet för hushållssopor sköts av en samfällighetsförening där föreningen och två andra bostadsrättsföreningar är medlemmar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls den 2018-09-20. Totalt deltog 58 röstberättigade medlemmar.

ML 80
to al ml
HSB WS



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Styrelse

Styrelsens sammansättning mellan 2018-01-01 - 2018-05-30 (datum för ordinarie stämma) var:

Styrelsemedlem	Roll
Christian Lovering	Ledamot
Dari Numrik	Ledamot
Nikta Chegini	Ledamot
Simon Lundmark Ornstein	Ledamot
Bo Widerdal	HSB-ledamot
Jagdish Barot	Suppleant
Milena Pfeifer	Suppleant

Styrelsens sammansättning mellan den 2018-05-30 och 2018-09-20 var:

Styrelsemedlem	Roll
Christian Lovering	Ledamot
Josefine Havdelin	Ledamot
Nicole Sundman	Ledamot
Nikta Chegini	Ledamot
Simon Lundmark Ornstein	Ledamot
Bo Widerdal	HSB-ledamot
Dari Numrik	Suppleant
Jagdish Barot	Suppleant
Jonathan Ödman	Suppleant

Styrelsens sammansättning från den 2018-09-20 (datum för extrastämman):

Styrelsemedlem	Roll
Christian Lovering	Ledamot
Jonatan Ödman	Ledamot
Josefine Havdelin	Ledamot
Nicole Sundman	Ledamot
Nikta Chegini	Ledamot
Simon Lundmark Ornstein	Ledamot
Bo Widerdal	HSB-ledamot
Dari Numrik	Suppleant
Jagdish Barot	Suppleant
Linnea Longhi	Suppleant

Vilka som ska avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Christian Lovering, Jonathan Ödman, Nikta Chegini, Simon Lundmark Ornstein, Dari Numrik, Jagdish Barot och Linnéa Longhi.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen även haft informella arbetsmöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christian Lovering, Josefine Havdelin, Nicole Falk Sundman, Nikta Chegini och Simon Lundmark Ornstein. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Svängård Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonatan Ödman.

Valberedning

Valberedningen består av Sören Linder och Fredrik Björnerbäck.

Handwritten notes in blue ink: NC 80, a TH, and some illegible initials.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 187 (183) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 15 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fyra åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	647	608	609	549
Totala Intäkter kr/kvm	864	842	842	848
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	-75	-80	52	35
Belåning, kr/kvm	11 406	11 304	11 341	11 361
Räntekänslighet	22%	26%	27%	29%
Drift och underhåll kr/kvm	651	678	489	485
Energikostnader kr/kvm	176	230	246	250

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Handwritten notes in blue ink: "C/M 50", "C/H", "LW", and a signature.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 064	7 956	7 956	8 011
Resultat efter finansiella poster	-5 187	-4 807	-3 810	-2 116
Soliditet	64%	62%	62%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		8 063 617
Rörelsekostnader	-	11 426 027
Finansiella poster	-	1 824 672
Årets resultat		-5 187 082
Planerat underhåll	+	735 647
Avskrivningar	+	3 756 164
Årets sparande		-695 271

Årets sparande per kvm total yta -75

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 029 978	5 506 705	883 086	-7 861 932	-4 807 092
Reservering till fond 2018			434 000	-434 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-735 647	735 647	
Balanserad i ny räkning				-4 807 092	4 807 092
Upplåtelse lägenheter	14 529 090	1 873 410			
Årets resultat					-5 187 082
Belopp vid årets slut	198 559 068	7 380 115	581 439	-12 367 377	-5 187 082

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-12 669 024
Årets resultat	-5 187 082
Reservering till underhållsfond	-434 000
Ianspråktagande av underhållsfond	735 647
Summa till stämmans förfogande	-17 554 459

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-17 554 459
-------------------------	--------------------

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

SO
→ a TH
HS LN

**Brf Mörbylund 11-15**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 063 617	7 955 605
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 071 024	-6 399 569
Övriga externa kostnader	Not 3	-480 384	-124 667
Planerat underhåll		-735 647	-309 904
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-382 808	-250 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 756 164	-3 745 323
Summa rörelsekostnader		<u>-11 426 027</u>	<u>-10 829 910</u>
Rörelseresultat		-3 362 410	-2 874 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	116 169	33 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 940 841</u>	<u>-1 966 635</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 824 672</u>	<u>-1 932 788</u>
Årets resultat		-5 187 082	-4 807 092

so
70 24
10 12

**Brf Mörbylund 11-15**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	246 568 383	250 230 588
Inventarier och maskiner	Not 8	142 799	182 552
Pågående nyanläggningar	Not 9	434 562	0
		<u>247 145 744</u>	<u>250 413 140</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>247 146 244</u>	<u>250 413 640</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 789	3 716
Avräkningskonto HSB Stockholm		978 143	819 015
Övriga fordringar	Not 11	442 432	446 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	278 292	357 767
		<u>1 716 656</u>	<u>1 626 605</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	43 542 543	29 421 350
Summa omsättningstillgångar		<u>50 259 200</u>	<u>36 047 955</u>
Summa tillgångar		<u>297 405 444</u>	<u>286 461 595</u>

SD
Za H
W V

**Brf Mörbylund 11-15**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	198 559 068	184 029 978
Upplåtelseavgifter	7 380 115	5 506 705
Yttre underhållsfond	581 439	883 086
	<u>206 520 622</u>	<u>190 419 769</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 367 377	-7 861 932
Årets resultat	-5 187 082	-4 807 092
	<u>-17 554 459</u>	<u>-12 669 024</u>
Summa eget kapital	<u>188 966 163</u>	<u>177 750 745</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>105 994 969</u>	<u>106 412 500</u>
	105 994 969	106 412 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 417 531	350 000
Leverantörsskulder	547 648	777 250
Skatteskulder	25 889	28 333
Övriga skulder	Not 18 26 801	13 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 426 443</u>	<u>1 129 327</u>
	2 444 312	2 298 350
Summa skulder	108 439 281	108 710 850
Summa eget kapital och skulder	<u>297 405 444</u>	<u>286 461 595</u>

50
Wen TH
MS W M

**Brf Mörbylund 11-15**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 187 082	-4 807 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 756 164	3 745 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 430 918	-1 061 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 078	290 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 431	-2 467 272
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 283 409	-3 238 692
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-434 562	-914 758
Investeringar i maskiner/inventarier	-54 206	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-488 768	-914 758
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-350 000	-350 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	16 402 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 052 500	-350 000
Årets kassaflöde	14 280 323	-4 503 450
Likvida medel vid årets början	35 240 364	39 743 814
Likvida medel vid årets slut	49 520 687	35 240 364

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

50
W a H
HSB WPL



Brf Mörbylund 11-15

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre 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 2,36 % 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 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 870 533	4 036 629
Årsavgifter el	422 057	189 263
Hyror	2 562 287	3 293 787
Övriga intäkter	708 534	637 950
Bruttoomsättning	<u>8 563 411</u>	<u>8 157 629</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-497 058	-202 024
Hyresförluster	-2 736	0
	8 063 617	7 955 605
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	624 016	360 215
Reparationer	1 058 027	766 581
Vattenskador	873 733	1 621 178
El	725 953	911 214
Uppvärmning	1 054 304	1 093 206
Vatten	360 436	354 260
Sophämtning	115 348	148 140
Fastighetsförsäkring	87 755	83 750
Kabel-TV och bredband	254 150	153 077
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	350 224	346 000
Förvaltningsarvoden	528 170	516 365
Övriga driftkostnader	38 907	45 583
	<u>6 071 024</u>	<u>6 399 569</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 181	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 476	9 286
Administrationskostnader	246 808	49 190
Extern revision	17 000	16 000
Konsultkostnader	140 257	45 194
Medlemsavgifter	62 662	4 997
	<u>480 384</u>	<u>124 667</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 000	178 200
Revisionsarvode	42 472	10 000
Övriga arvoden	6 000	3 000
Sociala avgifter	61 336	59 247
	<u>382 808</u>	<u>250 447</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	87 982	22 834
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 777	10 167
Övriga ränteintäkter	1 410	846
	<u>116 169</u>	<u>33 847</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 939 951	1 945 156
Övriga räntekostnader	890	21 479
	<u>1 940 841</u>	<u>1 966 635</u>

so
→ a H
HSB BM



Brf Mörbylund 11-15

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	155 490 171	154 575 413
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Årets investeringar	0	914 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 114 094	259 114 094
Ingående avskrivningar	-8 883 506	-5 221 301
Årets avskrivningar	-3 662 205	-3 662 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 545 711	-8 883 506
Utgående bokfört värde	246 568 383	250 230 588
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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	415 588	415 588
Årets investeringar	54 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 794	415 588
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-233 036	-149 918
Årets avskrivningar	-93 959	-83 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 995	-233 036
Bokfört värde	142 799	182 552
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	434 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 562	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 432	42 432
Momsfordran	0	3 675
Brandkontoret, eventuell ersättning	195 000	195 000
Samfälligheten	205 000	205 000
	442 432	446 107
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	185 184	347 600
Upplupna intäkter	93 108	10 167
	278 292	357 767

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

SO
C H
W M

**Brf Mörbylund 11-15**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	0			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	5 000 000			
		5 000 000	5 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	SBAB	25 098 053	15 021 699			
	Swedbank	14 433 288	14 399 651			
	Marginalen Bank	4 011 203	0			
		43 542 543	29 421 350			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	184 029 978	5 506 705	883 086	-7 861 932	-4 807 092
	Resultatdisposition			-301 647	-4 505 445	4 807 092
	Upplåtelse lägenheter	14 529 090	1 873 410	0	0	0
	Årets resultat					-5 187 082
	Belopp vid årets slut	198 559 068	7 380 115	581 439	-12 367 377	-5 187 082
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	134628	0,55%	2019-01-30	47 012 500	267 531
	Swedbank hypotek	2855444408	2,76%	2021-09-24	14 800 000	50 000
	Swedbank hypotek	2855444432	2,45%	2019-09-25	14 800 000	50 000
	Swedbank hypotek	2855444507	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0
	Swedbank hypotek	2855444564	2,91%	2022-09-23	14 800 000	50 000
					106 412 500	417 531
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					105 994 969
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					104 594 969
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				132 510 000	132 510 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				417 531	350 000
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				26 801	0
	Källskatt				0	13 440
					26 801	13 440
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				198 142	198 566
	Förutbetalda hyror och avgifter				454 501	465 012
	Övriga upplupna kostnader				773 800	465 749
					1 426 443	1 129 327

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

SD
 CR H
 WBM



Brf Mörbylund 11-15


Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 26 april 2019


Bo Widerdal


Christian Lovering


Jonathan Odman


Josefine Havelin


Nicole Sundman


Nikta Chegini


Simon Lundmark Ornstein

Vår revisionsberättelse har 7/5 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018 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. Revisorn 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 7/5 -2019

Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

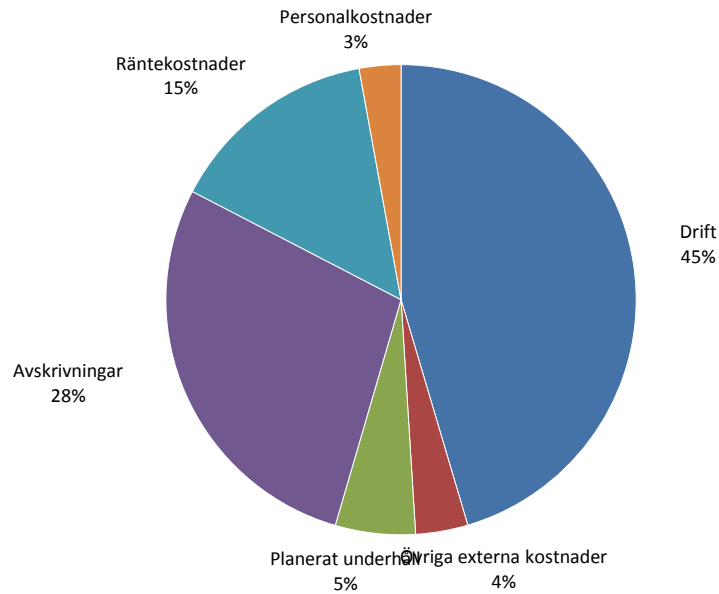
Bo Svängård

Av föreningen vald revisor

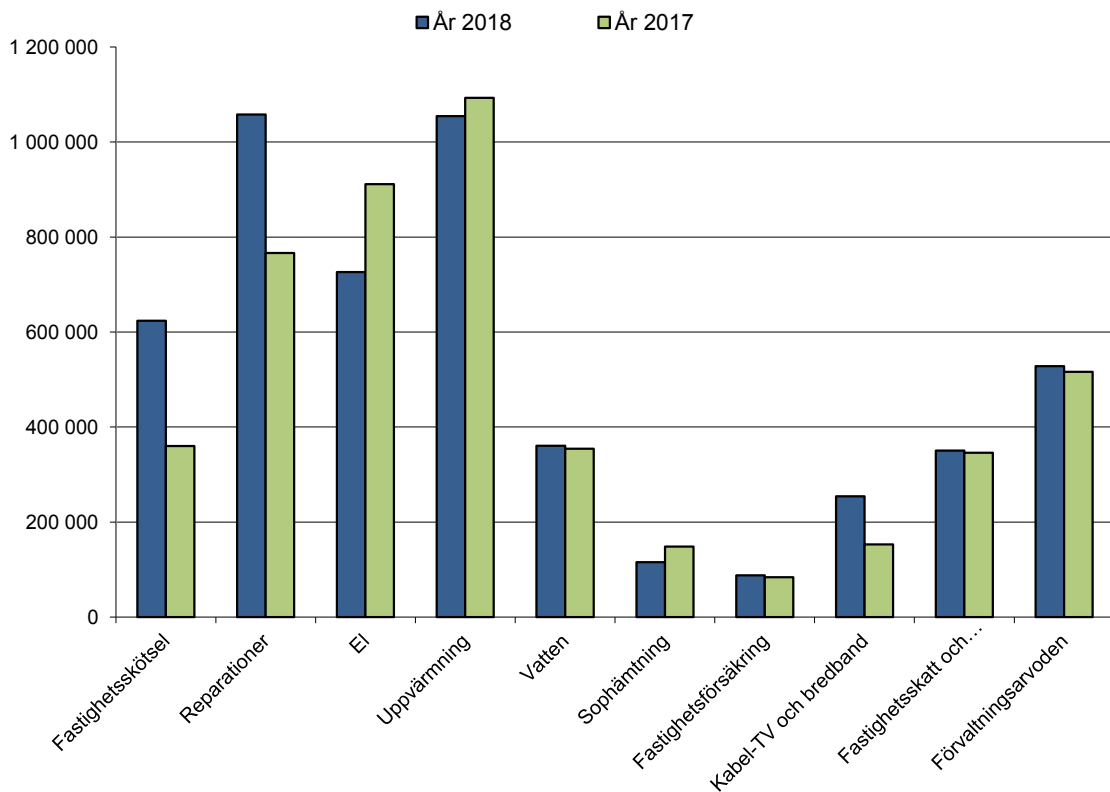


Brf Mörbylund 11-15

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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



HSB – där möjligheterna bor