



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

2019-01-01 - 2019-12-31 *e*

LL
MD
MH
EN



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	199	7 856
Hysesrätter	26	1 359
Lokaler	4	9

Föreningens fastighet är byggd 1972, värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Med ett tillägg för styrelseansvarsförsäkring hos AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Mörbylunds Samfällighet. Garage, mark och systemet för hushållssopor sköts av samfällighetsföreningen, där föreningen och två andra bostadsrättsföreningar är medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 % per den 1/1-2019.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Stamreovering	Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar
2019-2020	Gavelfasad	Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel
2019-2020	Lokaler plan -2	Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder
2019-2020	Allmänna utrymmen	Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya inntak med nya LED-lampor

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fläktrum	Samtliga fläktmotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp
2019	Allmänna dörrar	Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbrickslås
2018	Hissar	Installerat nya innerförrar i hissarna på Mörbylund 11
2018	Ventilation	OVK
2018	Byggnad	Energideklaration
2016-2017	Fönster och balkongdörrar	Utbytta
2015	Entréportar	Målning och installation av automatiska dörröppnare och kodlås
2015	Undercentral	Byte, installation samt komplettering av utrustning för datastyrning

Övriga väsentliga händelser

- Under 2019 färdigställdes omvandlingen av de gamla hyreslokalerna på plan 0 som tidigare var äldreboende till bostäder. Föreningen har således under 2019 fått avgifter av HSB för 21 tillkommande lägenheter. 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 21st. nya bostäder på plan 0.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LL', 'MH', and 'NC'.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

- 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.
- Under året har andelstalen korrigeras för att anpassas till de extra lägenheterna som byggs under 2019, detta innebar även en reglering av avgifterna från 1/6-2019.
- Hyror för hyresrätter regleras separat genom förhandling med Hyresgästföreningen. Fastighetsägarna förhandlar på uppdrag av föreningen. Hyror för hyresgäster höjdes med 1,25 % from 2019-04-01.
- De hyresgäster som vill nyttja internet blir debiterade för detta från 1/6-2019.
- Under 2019 har Mörbylunds samfällighet och en lokalhyresgäst reglerat sina skulder till föreningen. Sammanlagt har föreningen fått tillbaka 100.000 kr.
- Föreningen har under 2019 valt att köpa HSBs finansiell förvaltning, som lägger en 10 års prognos för föreningens ekonomi.
- Föreningen har under 2019 satt upp brandvarnare i samtliga hisshallar.
- Upprättat och antagit en ny ekonomisk plan.
- Utökad sortering i grovsoprummet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Simon Lundmark	Ledamot
Christian Lovering	Ledamot
Nikta Chegini	Ordförande
Josefine Havdelin	Ledamot
Nicole Falk Sundman	Ledamot
Jonatan Ödman	Ledamot
Linnéa Longhi	Suppleant
Jagdish Barot	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-22 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Nikta Chegini	Ordförande
Josefine Havdelin	Ledamot
Nicole Falk Sundman	Ledamot
Jonatan Ödman	Ledamot
Linnéa Longhi	Ledamot
Anastasia Nyman	Ledamot
Linda Younes	HSB-ledamot
Kristofer Svensson	Suppleant
Bo Svängård	Suppleant
Henrik Arne Wahgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

- Ledamot Nicole Falk Sundman
- Ledamot Jonatan Ödman
- Ledamot Josefine Havdelin
- Suppleant Kristofer Svensson
- Suppleant Bo Svängård

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även informella arbetsmöten löpande mellan varje möte under 2019-2020. Projektmöten för samtliga större projekt ungefär var fjortonde dag sedan start för respektive projekt.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CC", "HN", "AH", "MS", and "K".



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nikta Chegini, Josefine Havdelin, Jonatan Ödman och Anastasia Nyman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Dairi Numerik Föreningsvald ordinarie
Gunnel Bjerninger Föreningsvald suppleant
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Jonatan Ödman och Bo Svängård.

Valberedning

Valberedningen består av Jagdish Barot.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-07-02.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 211 (187) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 26 (15) 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 fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	671	647	608	609	549
Totala Intäkter kr/kvm	877	864	842	842	848
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	26	-75	-80	52	35
Belåning, kr/kvm	11 493	11 406	11 304	11 341	11 361
Räntekänslighet	20%	22%	26%	27%	29%
Drift och underhåll kr/kvm	611	651	678	489	485
Energikostnader kr/kvm	193	176	230	246	250

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LL", "H", "S", "M", and "N".



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

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.

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 088	8 064	7 956	7 956	8 011
Resultat efter finansiella poster	-4 551	-5 187	-4 807	-3 810	-2 116
Soliditet	63%	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		8 088 212
Rörelsekostnader	-	10 919 896
Finansiella poster	-	1 719 082
Årets resultat		-4 550 766

Planerat underhåll	+	958 663
Avskrivningar	+	3 831 759
Årets sparande		239 657

Årets sparande per kvm total vta 26

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	198 559 068	7 380 115	581 439	-12 367 377	-5 187 082
Reservering till fond 2019			541 000	-541 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-958 663	958 663	
Balanserad i ny räkning				-5 187 082	5 187 082
Upplåtelse lägenheter	2 327 415	1 705 085			
Årets resultat					-4 550 766
Belopp vid årets slut	200 886 483	9 085 200	163 776	-17 136 796	-4 550 766

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 554 459
Årets resultat	-4 550 766
Reservering till underhållsfond	-541 000
Ianspråktagande av underhållsfond	958 663
Summa till stämmans förfogande	-21 687 562

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-21 687 562
-------------------------	-------------

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

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

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 088 212	8 063 617
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 632 531	-6 071 024
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 296	-480 384
Planerat underhåll		-958 663	-735 647
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-402 647	-382 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 831 759	-3 756 164
Summa rörelsekostnader		-10 919 896	-11 426 027
Rörelseresultat		-2 831 684	-3 362 410
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	140 169	116 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 859 251	-1 940 841
Summa finansiella poster		-1 719 082	-1 824 672
Årets resultat		-4 550 766	-5 187 082

DN
HH
LL
MS
ME

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

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	242 906 178	246 568 383
Inventarier och maskiner	Not 8	351 221	142 799
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>38 981 247</u>	<u>434 562</u>
		282 238 646	247 145 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>282 239 146</u>	<u>247 146 244</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		98 214	17 789
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 707 458	978 143
Placeringskonto HSB Stockholm		500 382	0
Övriga fordringar	Not 11	167 238	442 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>390 905</u>	<u>278 292</u>
		3 864 198	1 716 656
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	13 165 281	43 542 543
Summa omsättningstillgångar		<u>17 029 479</u>	<u>50 259 200</u>
Summa tillgångar		<u>299 268 624</u>	<u>297 405 444</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

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

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	200 886 483	198 559 068
Upplåtelseavgifter	9 085 200	7 380 115
Yttre underhållsfond	163 776	581 439
	<u>210 135 459</u>	<u>206 520 622</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-17 136 796	-12 367 377
Årets resultat	-4 550 766	-5 187 082
	<u>-21 687 562</u>	<u>-17 554 459</u>
Summa eget kapital	<u>188 447 897</u>	<u>188 966 163</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>105 440 021</u>	<u>105 994 969</u>
	105 440 021	105 994 969
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 567 448	417 531
Leverantörsskulder	1 271 948	547 648
Skatteskulder		25 889
Övriga skulder	Not 17 123 289	26 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>3 418 022</u>	<u>1 426 443</u>
	5 380 707	2 444 312
Summa skulder	<u>110 820 728</u>	<u>108 439 281</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>299 268 624</u>	<u>297 405 444</u>

DN
H
M
M

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

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 550 766	-5 187 082
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 831 759	3 756 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	-719 006	-1 430 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	82 156	69 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 786 478	78 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 149 627	-1 283 409
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-38 546 685	-434 562
Investeringar i maskiner/inventarier	-377 976	-54 206
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-38 924 661	-488 768
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-405 031	-350 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 032 500	16 402 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 627 469	16 052 500
Årets kassaflöde	-33 147 564	14 280 323
Likvida medel vid årets början	49 520 687	35 240 364
Likvida medel vid årets slut	16 373 122	49 520 687

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



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.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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.

e

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

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 273 259	4 870 533
Årsavgifter el	379 851	422 057
Hyror	2 343 910	2 562 287
Bredband	9 408	0
Övriga intäkter	453 023	708 534
Bruttoomsättning	<u>8 459 451</u>	<u>8 563 411</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-371 239	-497 058
Hyresförluster	0	-2 736
	8 088 212	8 063 617
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	436 147	624 016
Reparationer	904 725	1 058 027
Vattenskador	463 190	873 733
El	867 521	725 953
Uppvärmning	1 107 553	1 054 304
Vatten	407 777	360 436
Sophämtning	119 177	115 348
Fastighetsförsäkring	98 874	87 755
Kabel-TV och bredband	265 221	254 150
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	310 585	350 224
Förvaltningsarvoden	597 523	528 170
Övriga driftkostnader	54 237	38 907
	5 632 531	6 071 024
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 925	1 181
Hyror och arrenden	24 000	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 524	12 476
Administrationskostnader	-72 188	246 808
Extern revision	25 000	17 000
Konsultkostnader	62 103	140 257
Medlemsavgifter	33 932	62 662
	94 296	480 384
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	279 000	273 000
Revisionsarvode	10 000	13 000
Övriga arvoden	16 000	6 000
Sociala avgifter	97 647	90 808
	402 647	382 808
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	860	87 982
Ränteintäkter HSB placeringskonto	382	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 056	26 777
Övriga ränteintäkter	120 871	1 410
	140 169	116 169
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 857 900	1 939 951
Övriga räntekostnader	1 351	890
	1 859 251	1 940 841

ON
H
Z
u

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

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	155 490 171	155 490 171
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 114 094	259 114 094
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 545 711	-8 883 506
Årets avskrivningar	-3 662 205	-3 662 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 207 916	-12 545 711
Utgående bokfört värde	242 906 178	246 568 383
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	76 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	2 752 000
Summa taxeringsvärde	192 076 000	157 352 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	469 794	415 588
Årets investeringar	377 976	54 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 770	469 794
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-326 995	-233 036
Årets avskrivningar	-169 554	-93 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496 549	-326 995
Bokfört värde	351 221	142 799
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	434 562	0
Årets investeringar	38 546 685	434 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 981 247	434 562
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	139 609	42 432
Skattefordran	22 440	0
Övriga fordringar	5 189	400 000
	167 238	442 432
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	321 162	185 184
Upplupna intäkter	69 743	93 108
	390 905	278 292

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "M" and some illegible scribbles.

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

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	5 000 000			
	0	5 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
SBAB	8 129 236	25 098 053			
Swedbank	45	14 433 288			
Övriga bankkonton	5 036 000	4 011 203			
	13 165 281	43 542 543			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	210310	0,55%	2020-09-25	14 762 500	0
Stadshypotek	220230	0,55%	2020-10-30	46 744 969	467 448
Swedbank hypotek	2855444408	2,76%	2021-09-10	14 750 000	50 000
Swedbank hypotek	2855444507	3,15%	2024-09-11	15 000 000	0
Swedbank hypotek	2855444564	2,91%	2022-09-09	14 750 000	50 000
				106 007 469	567 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					105 440 021
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					103 170 229
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				132 510 000	132 510 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				567 448	417 531
Not 17 Övriga skulder					
Momsskuld				16 051	26 801
Källskatt				7 572	0
Övriga kortfristiga skulder				99 666	0
				123 289	26 801
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				165 153	198 142
Förutbetalda hyror och avgifter				873 891	454 501
Övriga upplupna kostnader				2 378 978	773 800
				3 418 022	1 426 443

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



HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har upphandlat ett lån på 10 miljoner kronor för att finansiera stambytet.

Stockholm, den

30/4-2020

Anasiasia Nyman

Nikta Chegini

Jonatan Odman

Josefine Havelin

Linnéa Longhi

Nicole Falk Sundman

Vår revisionsberättelse har 4 - 5 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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 revisorssed 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 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 överträdelse 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 4/5-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dairi Nurmik
Av föreningen vald revisor