



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Mörbylund 11 - 15

MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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

Med anledning av Covid-19

Kära boende,

Till följd av rådande omständigheter och smittorisken det kan innebära att vistas många människor i stängda utrymmen, behöver vi alla ta hänsyn även denna årsstämma.

Styrelsen har beslutat att hålla årsstämman **utomhus** i år för att det ska vara enklare att hålla minst 1,5 m avstånd till varandra. Stämman kommer hållas på gården mellan Mörbylund 17-21 och Mörbylund 23-27. Även om stämman hålls utomhus **måste** man anmäla sin närvaro vid ankomst och få ett röstkort för att räknas som närvarande, kom gärna i god tid så kan vi motverka kö och trängsel vid ankomst. **Stämman kommer att hållas oavsett väderlek, så tänk på att klä er efter väder!**

Närvara via fullmakt

Med anledning av en ny lag som trädde i kraft 15 april 2020 kan man nu vara fullmakt åt flera personer än en. Därför ställer **hela styrelsen** upp på att vara fullmaktstagare åt de medlemmar som önskar närvara men inte vill vara på plats fysiskt. **Observera!** Om man lämnar en fullmakt så röstar man som fullmaktstagaren **om inget annat specificeras**.

- Fullmaktsmallen finner ni längst bak i detta häfte, riv ut den och lämna in till er fullmaktstagare innan stämman.
- Vid frågor om fullmakten kontakta oss på styrelsen@morbylund.se eller lägg en lapp i brevlådan så kontaktar vi dig.
- Om fullmakten ska lämnas till någon i styrelsen måste den vara oss tillhanda senast den 28/5 kl. 16.00. Våra namn hittar ni på hemsidan www.morbylund.se/kontakt. Det går bra att släppa den i brevlådan utanför port 13B.
- Om ni önskar lämna fullmakten till någon annan så räcker det att den personen tar med fullmakten, ifylld, till stämman.
- Muntliga fullmakter godkänns inte, **endast skriftliga**.

I övrigt följer vi, för allas säkerhet, följande viktiga förhållningsregler:

- Är man sjuk **eller** visar minsta symptom - stanna hemma!
- Är man i en riskgrupp - stanna hemma!
- Bor ni fler i hushållet - skicka en person.
- Om du närvarar på stämman - håll avstånd.
- Tänk på era grannar och respektera reglerna ovan.♥

Styrelsen



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: **2021-05-31, kl 18:30**

Plats: Uppe på västra gården mellan Mörbylund 17-21 och Mörbylund 23-27, Mörbylund.

Dagordning

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

Har man skuld till föreningen får man inte närvara på stämman, om du vill veta om du har skuld till föreningen kontaktar du HSB medlemsservice på 010-442 11 00 eller via mejl på service.stockholm@hsb.se.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får, 2021, företräda fler än en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Observera! Styrelsen vill observera medlemmarna om att årsredovisningen i år har signerats digitalt och att en stämpel syns botten på varje blad, varför signaturer uteblivit på de sista sidorna.



Org Nr: 769623-9305

Styrelsen för Brf Mörbylund 11-15

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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	203	8 026
Hysesrätter	22	1 171
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, tillsammans med två andra föreningar i Mörbylund, medlem i Mörbylunds Samfällighetsförening, där garage, parkering, markskötsel och systemet för hushållssopor sköts av samfällighetsföreningen. Andelstal i samfälligheten är 35%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 10 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inga större projekt under året.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Stamrening	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 innertak med nya LED-lampor
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





Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har byggt ett ytterligare soprum ut på suterrängvåning vilket medfört ökade sorteringsmöjligheter. En till ingång till fastigheten uppfördes i samband med lägenhetsbyggnationerna på -2. Förvaltningsavtalet har omförhandlats. Föreningen tecknade avtal med Net1 om ytterligare en telemast på taket. Föreningen har bytt TV leverantör till ComHem. Föreningen har bytt elavtal från Eon till Bixia. Under 2020 fördelades 15 förråd enligt föreningens kösystem. Föreningen omförhandlade villkoren för två lån vilket resulterade i en lägre räntekostnad. Föreningen upptog ett lån om 10 mkr för att säkerställa finansiering av de finala kostnaderna för stambytet och fasadrenoveringen. Under 2020 sålde föreningen fyra hyresrätter vilket tillförde föreningen ca 10 mkr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-22 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2020-06-22 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Saina Nia	Ordförande
Anastasia Nyman	Ledamot
Nicole Sundman	Ledamot
Jonatan Ödman	Ledamot
Josefine Havdelin	Ledamot
Nikta Chegini	Ledamot
Kristofer Svensson	Suppleant
Bo Svängård	Suppleant
Enedia Berisha	Suppleant
Henrik Wahren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Suppleant Kristofer Svensson
Suppleant Bo Svängård
Suppleant Enedia Berisha
Ledamot Nikta Chegini
Ledamot Anastasia Nyman

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Firmatecknare

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

Revisorer

Dairi Nurmik	Föreningsvald ordinarie
Gunnel Bjerlinger	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Jagdish Barot & Moa Swalling.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-25.

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 penningvävt 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 239 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 29 (26) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	756	671	647	608	609
Totala intäkter kr/kvm*	1 159	877	864	842	842
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	45	26	-75	-80	52
Belåning, kr/kvm	12 536	11 493	11 406	11 304	11 341
Räntekänslighet	19%	20%	22%	26%	27%
Totala driftkostnader kr/kvm*	633	611	651	678	489
Energikostnader kr/kvm	207	193	176	230	246

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.



Förvaltningsberättelse för Brf Mörbylund 11-15

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 410	8 088	8 064	7 956	7 956
Resultat efter finansiella poster	-8 564	-4 551	-5 187	-4 807	-3 810
Soliditet	64%	63%	64%	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	8 409 606
Rörelsekostnader	- 15 218 238
Finansiella poster	- 1 755 705
Årets resultat	-8 564 338
Planerat underhåll	+ 227 222
Utrangering	+ 3 418 524
Avskrivningar	+ 5 335 746
Årets sparande	417 154
Årets sparande per kvm total yta	45

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 886 483	9 085 200	163 776	-17 136 796	-4 550 766
Reservering till fond 2020			579 000	-579 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-227 222	227 222	
Balanserad i ny räkning				-4 550 766	4 550 766
Upplåtelse lägenheter	14 428 697	17 916 303			
Årets resultat					-8 564 338
Belopp vid årets slut	215 315 180	27 001 503	515 554	-22 039 340	-8 564 338

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-21 687 562
Årets resultat	-8 564 338
Reservering till underhållsfond	-579 000
Ianspråktagande av underhållsfond	227 222
Summa till stämmans förfogande	-30 603 678

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-30 603 678
-------------------------	--------------------

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

**Brf Mörbylund 11-15**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 409 606	8 088 212
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 439 060	-5 632 531
Övriga externa kostnader	Not 3	-375 973	-94 296
Planerat underhåll		-227 222	-958 663
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-421 712	-402 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 335 746	-3 831 759
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-3 418 524	0
Summa rörelsekostnader		<u>-15 218 238</u>	<u>-10 919 896</u>
Rörelseresultat		-6 808 633	-2 831 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 639	140 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 767 344</u>	<u>-1 859 251</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 755 705</u>	<u>-1 719 082</u>
Årets resultat		-8 564 338	-4 550 766

**Brf Mörbylund 11-15**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	319 275 424	242 906 178
Inventarier och maskiner	Not 9	248 466	351 221
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	38 981 247
		<u>319 523 890</u>	<u>282 238 646</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>319 524 390</u>	<u>282 239 146</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 272	98 214
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 881 949	2 707 458
Placeringskonto HSB Stockholm		89	500 382
Övriga fordringar	Not 12	111 442	167 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>350 992</u>	<u>390 905</u>
		8 363 743	3 864 198
Kassa och bank	Not 14	1 859 201	13 165 281
Summa omsättningstillgångar		<u>10 222 945</u>	<u>17 029 479</u>
Summa tillgångar		<u>329 747 334</u>	<u>299 268 624</u>

**Brf Mörbylund 11-15**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	215 315 180	200 886 483
Upplåtelseavgifter	27 001 503	9 085 200
Yttre underhållsfond	515 554	163 776
	<u>242 832 237</u>	<u>210 135 459</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-22 039 340	-17 136 796
Årets resultat	-8 564 338	-4 550 766
	<u>-30 603 678</u>	<u>-21 687 562</u>
Summa eget kapital	<u>212 228 559</u>	<u>188 447 897</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>75 927 521</u>	<u>105 440 021</u>
	75 927 521	105 440 021
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 39 475 594	567 448
Leverantörsskulder	461 395	1 271 948
Övriga skulder	Not 17 46 843	123 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 607 422</u>	<u>3 418 022</u>
	41 591 254	5 380 707
Summa skulder	117 518 775	110 820 728
Summa eget kapital och skulder	<u>329 747 334</u>	<u>299 268 624</u>

**Brf Mörbylund 11-15**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 564 338	-4 550 766
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 335 746	3 831 759
Utrangering stambyte	3 418 524	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	189 932	-719 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	174 652	82 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 697 598	2 786 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 333 014	2 149 627
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-46 039 514	-38 546 685
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-377 976
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-46 039 514	-38 924 661
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 395 646	-405 031
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	32 345 000	4 032 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	41 740 646	3 627 469
Årets kassaflöde	-6 631 882	-33 147 565
Likvida medel vid årets början	16 373 121	49 520 687
Likvida medel vid årets slut	9 741 239	16 373 121

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 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.

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 2,22 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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.



**Brf Mörbylund 11-15**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 067 080	5 273 259
Individuell mätning el	406 158	379 851
Hyror	1 661 549	2 343 910
Bredband	14 848	9 408
Övriga intäkter	348 575	453 023
Bruttoomsättning	<u>8 498 210</u>	<u>8 459 451</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-88 604</u>	<u>-371 239</u>
	8 409 606	8 088 212
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	415 011	436 147
Reparationer	1 166 147	1 367 915
El	911 617	867 521
Uppvärmning	1 029 717	1 107 553
Vatten	370 178	407 777
Sophämtning	150 985	119 177
Fastighetsförsäkring	99 407	98 874
Kabel-TV och bredband	270 768	265 221
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	322 285	310 585
Förvaltningsarvoden	624 533	597 523
Övriga driftkostnader	<u>78 412</u>	<u>54 237</u>
	5 439 060	5 632 531
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 811	2 925
Hyror och arrenden	27 058	24 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 872	18 524
Administrationskostnader	120 346	-72 188
Extern revision	21 250	25 000
Konsultkostnader	143 663	62 103
Medlemsavgifter	<u>33 974</u>	<u>33 932</u>
	375 973	94 296
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 000	279 000
Revisionsarvode	13 000	10 000
Övriga arvoden	37 075	16 000
Sociala avgifter	<u>98 637</u>	<u>97 647</u>
	421 712	402 647
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering av befintliga stammar	3 418 524	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 129	860
Ränteintäkter HSB placeringskonto	89	382
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	18 056
Övriga ränteintäkter	<u>9 420</u>	<u>120 871</u>
	11 639	140 169
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 766 083	1 857 900
Övriga räntekostnader	<u>1 261</u>	<u>1 351</u>
	1 767 344	1 859 251

**Brf Mörbylund 11-15**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	155 490 171	155 490 171
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Årets utrangeringar	-4 346 480	0
Årets investeringar	46 039 514	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	38 981 247	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 788 375	259 114 094
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 207 916	-12 545 711
Årets avskrivningar	-5 232 991	-3 662 205
Årets utrangeringar	927 956	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 512 951	-16 207 916
Utgående bokfört värde	319 275 424	242 906 178
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	76 000	76 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	192 076 000	192 076 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	847 770	469 794
Årets investeringar	0	377 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 770	847 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-496 549	-326 995
Årets avskrivningar	-102 755	-169 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-599 304	-496 549
Bokfört värde	248 466	351 221
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	38 981 247	434 562
Årets investeringar	26 680 472	38 546 685
Omföring till byggnad	-65 661 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	38 981 247
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**Brf Mörbylund 11-15**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																																																		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar																																																				
	Skattekonto	98 743	139 609																																																		
	Skattefordran	14 799	22 440																																																		
	Övriga fordringar	-2 100	5 189																																																		
		111 442	167 238																																																		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																																				
	Förutbetalda kostnader	350 992	321 162																																																		
	Upplupna intäkter	0	69 743																																																		
		350 992	390 905																																																		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																				
Not 14	Kassa och bank																																																				
	SBAB	0	8 129 236																																																		
	Swedbank	1 859 201	45																																																		
	Övriga bankkonton	0	5 036 000																																																		
		1 859 201	13 165 281																																																		
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																																				
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39798254384</td><td>0,40%</td><td>2022-10-19</td><td>46 277 521</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>264780</td><td>0,65%</td><td>2021-04-06</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>308467</td><td>0,48%</td><td>2021-03-28</td><td>14 725 594</td><td>156 624</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2855444408</td><td>2,76%</td><td>2021-09-24</td><td>14 700 000</td><td>50 000</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2855444507</td><td>3,15%</td><td>2024-09-25</td><td>15 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2855444564</td><td>2,91%</td><td>2022-09-23</td><td>14 700 000</td><td>50 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>115 403 115</td><td>256 624</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39798254384	0,40%	2022-10-19	46 277 521	0	Stadshypotek AB	264780	0,65%	2021-04-06	10 000 000	0	Stadshypotek AB	308467	0,48%	2021-03-28	14 725 594	156 624	Swedbank	2855444408	2,76%	2021-09-24	14 700 000	50 000	Swedbank	2855444507	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0	Swedbank	2855444564	2,91%	2022-09-23	14 700 000	50 000					115 403 115	256 624				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																
Nordea	39798254384	0,40%	2022-10-19	46 277 521	0																																																
Stadshypotek AB	264780	0,65%	2021-04-06	10 000 000	0																																																
Stadshypotek AB	308467	0,48%	2021-03-28	14 725 594	156 624																																																
Swedbank	2855444408	2,76%	2021-09-24	14 700 000	50 000																																																
Swedbank	2855444507	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0																																																
Swedbank	2855444564	2,91%	2022-09-23	14 700 000	50 000																																																
				115 403 115	256 624																																																
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				114 119 995																																																
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				75 927 521																																																
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																																				
	Ställda säkerheter																																																				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			132 510 000	132 510 000																																																
Not 16	Skulder till kreditinstitut																																																				
	Kortfristig del av långfristig skuld			39 475 594	567 448																																																
				39 475 594	567 448																																																
Not 17	Övriga skulder																																																				
	Momsskuld			40 243	16 051																																																
	Källskatt			6 600	7 572																																																
	Övriga kortfristiga skulder			0	99 666																																																
				46 843	123 289																																																

**Brf Mörbylund 11-15**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	167 199	165 153
Förutbetalda hyror och avgifter	900 948	873 891
Övriga upplupna kostnader	539 275	2 378 978
	1 607 422	3 418 022

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

Not 19 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningen har omförhandlat ett lån till bundet fyra år

Stockholm, den

.....
Anastasia Nyman

.....
Henrik Wahren

.....
Jonatan Ödman

.....
Josefine Havdelin

.....
Nicole Sundman

.....
Nikta Chegini

.....
Saina Nia

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörbylund 11-15 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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 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 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.

Revisor utseende 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 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 revisionsssed 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 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2021

.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Dairi Numerik
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mörbylund 11-15

Valberedningens nomineringar av ledamöter och suppleanter till stämman den 31/5 är:

Nikta Chegini - Ledamot
Anastasia Nyman - Ledamot
Embla Gullström - Ledamot
Moa Swalling - Ledamot
Nicole Falk Sundman - Suppleant
Bo Svängård - Suppleant
Kristoffer Svensson - Suppleant

Valberedningens nomineringar till revisor samt revisorssuppleant är:

Dairi Nurmik - Revisor
Gunnel Bjerninger - Revisorssuppleant

Arvode:

Valberedningen föreslår att styrelsen får behålla samma arvode om 6 prisbasbelopp även för kommande period med motiveringen att föreningen, som består av 225 lägenheter, kräver kontinuitet i styrelsearbetet.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-04-15 tom 2021-12-31.

Observera! Den som lämnar fullmakt röstar som fullmakttagaren, om inget annat anges.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för att företräda
bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer (3-siffrigt) i HSB Brf. Mörbylund 11-15.

Bostadsrättshavarens namnteckning:

Namnförtydligande:

.....

.....

Fullmakten behöver **inte** vara bevitnad!

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor