



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mörbylund 11-15

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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: **2023-05-31, 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, 2023, 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 med säte i Danderyd org.nr. 769623-9305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Danderyd Sjukhuset 17	1972-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Med ett tillägg för styrelseansvar hos AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	9
205	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8126
20	lägenheter (hyresrätt)	1072
Totalt 229 objekt		9207

Föreningens lägenheter fördelas på: 156 st 1 rok, 43 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Lanhammar	Ordförande	2022-06-07	
Embla Gullström	Ordförande	2021-06-06	2022-06-07
Henrik Wahren	Ledamot	2020-01-30	
Anastasia Nyman	Ledamot	2019-05-31	
Nikta Chegini	Ledamot	2017-06-18	
Emilia Santamaria	Ledamot	2022-06-07	
Moa Svalling	Ledamot	2021-06-06	
Emma Christiansson	Ledamot	2022-06-07	
Bo Svängård	Suppleant	2019-05-31	2022-06-07
Kristofer Svensson	Suppleant	2019-05-31	
Nicole Sundman	Suppleant	2021-06-06	2022-01-24
Viktor Brodin	Suppleant	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nikta Chegini, Kristofer Svensson och Viktor Brodin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anastasia Nyman, Nikta Chegini, Emilia Santamaria, Moa Svalling, Frida Lanhammar, Embla Gullström, Emma Christiansson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Nurmik Dairi med Carolina Dagerklint som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Alexandra Palmqvist (sammankallande) samt Ronja Fällström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 14 medlemmar och en var representerad via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under ökat med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-03.

2021 Ventilation - OVK med renföring av befintliga kanaler

2021 Radiatorer - Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatterventiler som kommer minska värmekostnader

2019-2020 Stamrenovering - 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 fläktnotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp

2019 Allmänna dörrar - Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbrickslås

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga planerade åtgärder kommande fem år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 35 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	165	45	26	-75
Skuldsättning, kr/kvm	11 968	11 972	12 536	11 493	11 406
Räntekänslighet, %	16	17	19	20	22
Energikostnad, kr/kvm	152	191	207	193	176
Driftskostnad, kr/kvm	634	613	633	611	651
Årsavgifter, kr/kvm	863	824	756	671	647
Totala intäkter, kr/kvm	996	944	1 159	877	864
Nettoomsättning, tkr	9 699	9 155	8 410	8 088	8 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 753	-4 240	-8 564	-4 551	-5 187
Soliditet, %	65	65	64	63	64

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	216 964 555	0	1 424 300	218 388 855
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 452 128	0	1 055 700	29 507 828
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	620 814	0	401 754	1 022 568
S:a bundet eget kapital, kr	246 037 497	0	2 881 754	248 919 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-30 708 938	-4 239 518	-401 754	-35 350 210
Årets resultat, kr	-4 239 518	4 239 518	-2 752 862	-2 752 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-34 948 456	0	-3 154 616	-38 103 072
S:a eget kapital, kr	211 089 041	0	-272 862	210 816 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 615 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 246 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-34 948 456
Årets resultat, kr	-2 752 862
Reservation till underhållsfond, kr	-615 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 246
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-38 103 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-38 103 072

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 698 669	9 155 101
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 839 568	-5 545 189
Övriga externa kostnader	Not 3	-138 357	-196 293
Planerat underhåll		-213 246	-436 740
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-395 195	-411 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 528 203	-5 322 361
Summa rörelsekostnader		-11 114 569	-11 911 610
Rörelseresultat		-1 415 899	-2 756 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 154	48 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 340 116	-1 531 788
Summa finansiella poster		-1 336 962	-1 483 009
Årets resultat		-2 752 862	-4 239 518

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	310 810 158	315 251 926
Inventarier och maskiner	Not 8	75 596	162 030
		<u>310 885 753</u>	<u>315 413 956</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>310 886 253</u>	<u>315 414 456</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-53 272	6 024
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 726 904	1 552 246
Placeringskonto HSB Stockholm		90	89
Övriga fordringar	Not 10	187 997	157 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	347 203	339 632
		<u>6 208 921</u>	<u>2 055 044</u>
Kassa och bank	Not 12	5 973 545	5 974 535
Summa omsättningstillgångar		<u>12 182 466</u>	<u>8 029 579</u>
Summa tillgångar		<u>323 068 719</u>	<u>323 444 035</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	218 388 855	216 964 555
Upplåtelseavgifter	29 507 828	28 452 128
Yttre underhållsfond	1 022 568	620 814
	<u>248 919 251</u>	<u>246 037 497</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-35 350 210	-30 708 938
Årets resultat	-2 752 862	-4 239 518
	<u>-38 103 072</u>	<u>-34 948 456</u>
Summa eget kapital	<u>210 816 179</u>	<u>211 089 041</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 39 612 500	49 277 376
	<u>39 612 500</u>	<u>49 277 376</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 70 554 897	60 927 521
Leverantörsskulder	200 250	539 245
Skatteskulder	7 681	0
Övriga skulder	Not 15 30 618	85 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 846 594	1 524 890
	<u>72 640 040</u>	<u>63 077 618</u>
Summa skulder	112 252 540	112 354 994
Summa eget kapital och skulder	<u>323 068 719</u>	<u>323 444 035</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 752 862	-4 239 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 528 203	5 322 361
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 775 341	1 082 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 780	-21 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-64 953	34 436
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 731 167	1 096 277
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 212 427
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 212 427
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 500	-5 198 218
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 480 000	3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 442 500	-2 098 218
Årets kassaflöde	4 173 667	-2 214 369
Likvida medel vid årets början	7 526 870	9 741 239
Likvida medel vid årets slut	11 700 538	7 526 870

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,87 % 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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."

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 010 815	6 670 086
Individuell mätning el	536 763	513 944
Hyror	1 816 931	1 809 924
Bredband	0	3 648
Övriga intäkter	353 668	309 199
Bruttoomsättning	9 718 177	9 306 801
Avgifts- och hyresbortfall	-19 445	-151 554
Hyresförluster	-63	-146
	9 698 669	9 155 101
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 501 823	1 004 574
Reparationer	883 483	830 293
El	738 298	814 063
Uppvärmning	1 037 698	1 043 522
Vatten	162 053	412 123
Sophämtning	127 416	121 488
Fastighetsförsäkring	119 595	107 934
Kabel-TV och bredband	245 500	245 355
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	344 765	329 035
Förvaltningsarvoden	620 395	549 069
Övriga driftkostnader	58 542	87 733
	5 839 568	5 545 189
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	28 307	1 181
Hyror och arrenden	0	11 558
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 810	27 152
Administrationskostnader	23 602	54 586
Extern revision	29 750	28 125
Konsultkostnader	23 098	39 867
Medlemsavgifter	28 790	33 824
	138 357	196 293
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	274 090	282 099
Revisionsarvode	10 300	13 000
Övriga arvoden	17 524	17 000
Löner och övriga ersättningar	0	1 143
Sociala avgifter	93 281	97 784
	395 195	411 026
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 097	1 367
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	1 057	47 411
	3 154	48 779
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 333 286	1 529 684
Övriga räntekostnader	6 830	2 104
	1 340 116	1 531 788

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	237 376 879	236 164 452
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Årets investeringar	0	1 212 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 000 802	341 000 802
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 748 876	-20 512 951
Årets avskrivningar	-4 441 769	-5 235 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 190 645	-25 748 876
Utgående bokfört värde	310 810 158	315 251 926
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	299 000	76 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	227 299 000	192 076 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	847 770	847 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 770	847 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-685 741	-599 304
Årets avskrivningar	-86 434	-86 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-772 175	-685 741
Bokfört värde	75 596	162 030
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	187 997	149 003
Skattefordran	0	8 049
	187 997	157 052
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	347 203	339 632
	347 203	339 632

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank	5 973 545	5 974 535			
		5 973 545	5 974 535			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758202650	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	782872	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
	Stadshypotek AB	787071	2,66%	2023-01-19	46 277 521	2 000 000
	Swedbank	2855444507	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0
	Swedbank	2953998784	0,36%	2023-09-25	24 277 376	0
					110 167 397	2 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 167 397
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 612 500
	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 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				70 554 897	60 927 521
					70 554 897	60 927 521
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				10 139	20 286
	Källskatt				20 479	7 212
	Övriga kortfristiga skulder				0	58 464
					30 618	85 962
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				324 324	156 626
	Förutbetalda hyror och avgifter				848 860	923 274
	Övriga upplupna kostnader				673 410	444 990
					1 846 594	1 524 890

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anastasia Nyman

.....
Emilia Santamaria

.....
Emma Christiansson

.....
Frida Lanhammar

.....
Henrik Wahren

.....
Moa Svalling

.....
Nikta Chegini

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Nurmik Dairi

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

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 2022.

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 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nurmik Dairi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA LANHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 01:19:25



MOA SVALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:47:27



EMILIA SANTAMARIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:45:17



ANASTASIA NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:26:36



EMMA CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:52:05



NIKTA CHEGINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:15:10



HENRIK WAHREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:13:34



NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:08:20



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 21:25:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:09:21



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 21:25:50



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens nomineringar av ledamöter och suppleanter till stämman den 31/5-23 är:

Anastasia Nyman - Ledamot
Emilia Santamaria - Ledamot
Emma Christiansson - Ledamot
Frida Lanhammar – Ledamot
Nora Al Ashiri – Ledamot
Ludvig Larsendahl – Ledamot
Filippa Kronholm – Suppleant
Viktor Brodin - Suppleant

Valberedningens nomineringar till revisor samt revisorssuppleant är:

Nikta Chegini - Revisor
Revisorssuppleant - Dairi Nurmik

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.

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.