



# Årsredovisning 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD



# ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-14
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Uppgifter om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte: Danderyds kommun

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastigheten, med beteckningen Mörbybacken1, förvärvades av Danderyds Kommun 1995-01-01.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Trygg Hansa.

Medlemmarnas BRF-försäkring har betalats av föreningen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är med fjärrvärme genom Norrenergi. Elförsörjning sker via Fortum.

Vårt vatten levereras av Roslagsvatten.

### Byggnadsår och byggnadsytor

Fastigheten bebyggdes 1952 – 56 och består av 9 flerbostadshus.

Byggnadernas adresser är följande: August Wahlströms väg 1-3 även kallad för höghuset. August Wahlströms väg 5 till 27, kallad AW-längan. Aug Wahlströms väg 2 till 4 samt Axel Johnssons väg 2 till 4 och Golfvägen 5 till 9, kallad Golfängan. Axel Johnssons väg 6 till 16, kallad AJ-längan. Samt fem s k stjärnhus med adresserna August Wahlströms väg 6, 8, 10, 12 och 14.

Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är 21 309 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 285 lägenheter med bostadsrätt och 20 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m<sup>2</sup>, varav 18 097 m<sup>2</sup> utgörs av bostadsrättsyta, samt 1 094 m<sup>2</sup> hyresrättsyta. Lokalyta/övrigt uppgår till 2 118 m<sup>2</sup>. Totalyta = 21 309 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning avseende antal rum:

- 1 rum och kök 70 st
- 2 rum och kök 147 st
- 3 rum och kök 46 st
- 4 rum och kök 15 st
- 5 rum och kök 22 st
- 6 rum och kök 5 st

Föreningen hyr dessutom ut 40 garage om totalt 630 kvm, 64 förråd och 82 parkeringsplatser varav 5 laddplatser.

Föreningen är momsregistrerad avseende 14 verksamhetslokaler

## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Ombyggnad av hissarna	2018
Anläggning av fem laddplatser	2018
Belysning längs AJ-längan	2018
Rörinfodring av horisontella stammar i återstående 8 byggnader	2017
Rörinfodring av horisontala stammar i AJ-längan	2016
Elektronisk värmestyrning installerad	2015
Krypvinden på AW-längan tilläggsisolerad	2015
Centralparken ombyggd, fler sittplatser och bättre belysning	2014
Målning av allmänna utrymmen	2014
Värmesystemet injusterat. Nya ventiler samt termostater	2012 - 2014
Godkänd OVK efter renovering av ventilationssystemet	2012 - 2014
Målning av trapphus	2013
Sopkärllskåp byte, från sopnedkast till sopkär. Sitas krav	2012
Installation av temperaturmätare för fjärravläsning	2011 - 2012
Fönsterbyte av 1 363 fönster till 3-glas med isolerglas	2010 - 2012
Uppgraderat brandskydd, nya branddörrar, genomföringar	2009 - 2010
Installation av brandlarm	2009 - 2010
Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner	2009 - 2010
Byte av källarytterdörrar och säkerhetsdörrar	2009
Ny tvättstuga, ombyggnad samt nya maskiner	2008 - 2009
Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm	2007 - 2008
Stambyte	2002 - 2005

## Förvaltning

Uppdrag	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Ekoxens Företagstjänst AB
Tekniskt Förvaltning	Cemi Förvaltning
Fastighetsskötsel	Cemi
Trädgårdsskötsel	Kasama
Internet operatör	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV operatör	ComHem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Samtliga hissar i låghusen är nu utbytta (Not 3)

Allt maskinellt i samtliga hissar i AW-längan samt stjärnhusen är utbytt. Hisskorgarna är dock desamma som tidigare. Men allt annat är bytt; elektronik, mekanik och pneumatik. Hissarna var ca 30 år gamla så att åtgärden var nödvändig enligt Kone. Alternativet var att ta dem ur bruk.

Utbytet började redan innan årsskiftet och pågick en bra bit in på sommaren. Diverse komplikationer tillstötte och det blev en upphandling där flera komplikationer uppstod med mycket extrajobb för styrelsen. Men även problem för de boende som drabbades av förseningar. Olägenheter fortsatte även efter arbetena var klara och vid några tillfällen blev folk instängda i hissen.

I det sammanhanget har de nya hissarna den fördelen att hisstelefonen är direktkopplad till Kones utryckningspersonal vilket gjort att de snabbt varit på plats.

Vi vill i sammanhanget påpeka att vi även haft en hel del krångel med dörrstängare till hissarna. Det har då ofta varit handikappanpassade dörrstängare som inte Kone är inblandade i. Dessa installeras genom kommunens försorg för att även våra boende med handikapp skall kunna använda hissarna. Dessa är mer komplicerade vilket gör att driftstörningar ibland uppstått.

### **Föreningen har nu fem laddplatser för elbilar (Not 8)**

Under året installerades laddplatser för de som har elbilar eller laddhybrider. Behovet tror vi kommer att bli allt mer uttalat inom en snar framtid. Länsstyrelsen erbjöd via Klimatklivet, en grupp inom Naturvårdsverket, bidrag för att bygga laddplatser. Vi ansåg att det var ett bra tillfälle att få erfarenhet av kommande teknik till en reducerad kostnad. Tillfället kom lägligt eftersom kommunen dragit in tillståndet för den container vi haft under många år. Den platsen kunde vi utnyttja och i november var laddplatserna klara. Så nu har vi två medlemmar får sina bilar 'tankade' med el. Under tiden hyrs de tre övriga ut tillfälligt som p-platser med el för bilvärmare för att minska vår p-platskö. Elbil har dock förtur till laddplats. Vi tror att behovet av laddplatser kommer att öka och då har vi både platser och kompetens.

### **Belysning längs AJ-längan (Not 8)**

Efter att föreningen drabbats av ett antal inbrott och inbrottsförsök hösten 2017 längs västra sidan av AJ-längan, framkom önskemål från några boende på markplanet att belysning borde installeras. Även vid kontakt med polisen via grannsamverkan framstod detta som en klok åtgärd. Olika förslag togs fram via belysningskonsulter. Föreningen fastnade för ett förslag som byggde på att använda armaturer av samma slag som finns i området sedan tidigare. Vi informerade de boende i mars om den planerade åtgärden. Till hösten 2018 började så belysningen installeras varvid vi fick synpunkter från två av de 13 lägenheterna i markplanet. Vi tillfrågade då de övriga elva lägenheterna varav tio var för en belysning. Den elfte har efter installationen uttryckt sitt gillande. För att i möjligaste mån tillmötesgå de som haft synpunkter beslutade styrelsen att frånga de tänkta armaturerna och byta till en modell där ljuset gick att rikta så att det skulle störa de boende mindre. Trots att kostnaden därigenom ökade kraftigt beslutade styrelsen enhälligt att visa hänsyn till de som besvärat sig. Belysningen har varit igång sedan senhösten och många har uttalat att de känner ökad trygghet.

## *Underhållsplan*

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för det fortlöpande underhållet. Förändringar och omprioriteringar kan dock ske efter förändrade behov. Planen är reviderad under 2019.

### **Byte av garagedörrar 2019**

Behovet av att åtgärda garageportarna har funnits sedan många år. Möjligheten att renovera förelåg trots att de varit med i över 60 år. Kostnaden i förhållande till kvarvarande livslängd blev hög. Vid nytillverkning av samtliga 35 portar fick föreningen ett mycket bra pris. De nya portarna är vipportar med de gamla slagportarna som förebild, både vad avser mått på fönster och färger. Dessutom är portarna försedda med en fjärrstyrd dörröppnare. Installationen förväntas bli klar under våren.

### **Renovering av balkongräcken på AW-längan 2019**

Är ett projekt som har fått stå tillbaka i flera år på grund av andra prioriteringar. Detta genomförs under vår/sommar. När detta är gjort har samtliga balkonger blivit renoverade.

### **Nya fogar mellan samtliga byggnadskroppar 2019**

De s k dilatationsfogarna som daterar sig från mitten på 50-talet när husen byggdes har mist sin elasticitet och måste därför bytas ut. Det är de fogar som binder ihop de olika huskropparna i våra trevåningslängor.

### **Åtgärder inom de närmaste 5 åren:**

- Nya fläktar till ventilationskanalerna byts ut vid behov
- Värmeväxlare för fjärrvärmens byts ut efter hand
- Omläggning av taket på tvättstugan
- Byte av takpannor/läkt/papp. Översyn av takavvattning
- Eventuellt förse taken med gångbryggor

### **På längre sikt:**

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Solceller AJ 10-16. Bevaka utvecklingen
- Byte av radiatorstammar

## Medlemsförändringar

Av föreningens medlemslägenheter har 20 bytt ägare under året.  
Vid årets början var antalet medlemmar 388 st.  
28 medlemmar har beviljats utträde under året och 30 medlemmar har antagits.  
Vid årets slut var antalet medlemmar 390 st.  
Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Lägenhetsombildningar

Under 2018 såldes och ombildades en hyresrätt till bostadsrätt.

## Befattningshavare

### Styrelse

Katja Isacson	Ordförande
Krister Löwenhielm	Vice Ordförande samt Operativt ansvarig
Gunnar Andersson	Sekreterare, överlåtelser och ägarbyten
Christian Sondell	Kassör och redovisningsfrågor
Kerstin Norburg Lindgren	Ledamot, låsbrickor, porttelefon och tryck
Mikael Hammarbäck	Ledamot, fastighetstekniska frågor
Håkan Sundewall	Ledamot, förråd samt datafrågor
Ulrika Preger	Suppleant
Katri Tammi	Suppleant
Martin Lagerholm	Suppleant, el-, värme- och vattenfrågor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå
Jan-Ove Brandt	Suppleant extern	KPMG
Joachim Carlsson	Ordinarie Intern	
Lars Lundberg	Suppleant Intern	

### Valberedning

Stämman valde Bengt Andersson, sammankallande, Björn Barr samt Elisabeth Hellberg till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018.

## Föreningens ekonomi

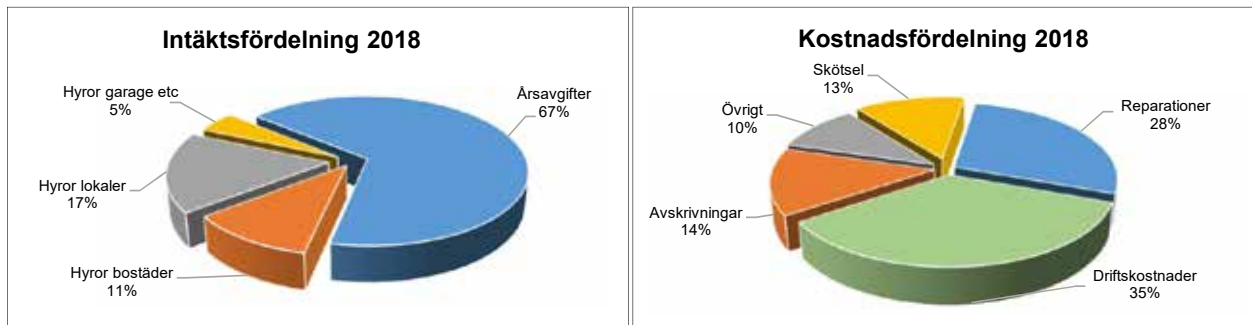
Vår ekonomi är mycket god både då det gäller likviditet som soliditet. Vi har inga lån, årets investeringar har bekostats med egna medel. På nedersta raden redovisar vi dock ett negativt resultat på 2.191 tkr för 2018, varav avskrivningar uppgår till 2.037 tkr. Bakgrunden till detta är våra redovisningsregler (K2) som innebär att vi inte kan fördela våra kostnader för renovering av t ex hissarna över deras livslängd genom avskrivningar. Trots att hissarnas livslängd beräknas till 30 år måste kostnaden på ca 4,2 mkr kostnadsföras 2018.

Renoveringskostnadernas storlek beror på vår målsättning att hålla fastigheten i ett gott skick. Tidigare redovisningsregler medgav att vi kunde dela upp dessa kostnader på åtgärdernas förväntade livslängd. Observera att avskrivningar inte är en utgift eftersom de är betalda det året som arbetet genomfördes.

Genom alla investeringar har marknadsvärdet på vår fastighet ökat väsentligt! Det framgår dock inte i balansräkningen eftersom den endast redovisar fastighetens bokförda värde.

Även i årets budget räknar vi med att kunna bekosta samtliga renoveringar med egna medel. Styrelsen bedömer även att ingen avgiftshöjning behöver ske under året.

## Ekonomi i bilder



### Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	12 800	12 722	12 701	12 789
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 190	-5 370	-1 266	33
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	467	467	467	468
Årshyra per m <sup>2</sup> hyresrättsyta, bostad, kr	1 212	1 198	1 299	1 215
Årshyra per m <sup>2</sup> övriga ytor, kr	1 087	1 064	1 035	1 092
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	0	0	222	616
Räntekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	0	1	3	3
Soliditet (%), Not 11	98,8	98,8	96,5	92,7
Elkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	22	19	20	20
Värmekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	152	154	159	158
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	24	25	26	27

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 158 269	114 424 690	-3 256 947	-6 069 278	-5 369 725
Resultatdisposition enligt årsstämma				-5 369 725	5 369 725
Upplåtelse bostadsrätter	2 882 499	247 501	-29 580		
Årets resultat					-2 190 778
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 040 768</b>	<b>114 672 191</b>	<b>-3 286 527</b>	<b>-11 439 003</b>	<b>-2 190 778</b>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 439 003
Årets resultat	-2 190 778

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-13 629 781
-------------------------	-------------

<b>Summa</b>	<b>-13 629 781</b>	<b>Summa</b>	<b>-13 629 781</b>
--------------	--------------------	--------------	--------------------

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god, vilket gör att vi kan finansiera underhåll. Därför föreslås inte heller avsättningar till någon separat fond för reparationskostnader och yttre underhåll.



## Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2018	2017
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 799 548	12 722 933
Övriga intäkter		4 730	6 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 804 278</b>	<b>12 729 051</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-12 114 429	-15 078 851
Övriga externa kostnader		-441 301	-418 682
Arvoden	4	-400 673	-401 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 037 648	-2 179 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 994 051</b>	<b>-18 078 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 189 773</b>	<b>-5 349 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 311	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 316	-20 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 005</b>	<b>-53 991</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 190 778</b>	<b>-5 369 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 190 778</b>	<b>-5 369 725</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	169 266 145	171 303 793
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	418 945	483 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>169 685 090</b>	<b>171 786 981</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 685 090</b>	<b>171 786 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 834	-
Övriga fordringar		401 291	220 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 284	243 838
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>666 409</b>	<b>464 293</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		7 782 937	4 731 724
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 782 937</b>	<b>4 731 724</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 449 346</b>	<b>5 196 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 134 436</b>	<b>176 982 998</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser	78 040 768	75 158 269
Upplåtelseavgifter	111 385 664	111 167 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>189 426 432</b>	<b>186 326 012</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	-11 439 003	-6 069 278
Årets resultat	-2 190 778	-5 369 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 629 781</b>	<b>-11 439 003</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>175 796 651</b>	<b>174 887 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	31 000	31 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 000</b>	<b>31 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	189 993	101 480
Övriga skulder	290 590	303 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 826 202	1 660 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 306 785</b>	<b>2 064 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>178 134 436</b>	<b>176 982 998</b>

## Kassaflödesanalys

	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 189 773	-5 349 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 037 648	2 179 720
Omklassificeringar Not 8	483 188	0
Erhållen ränta	1 311	33
Erlagd ränta	-2 316	-20 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>330 058</b>	<b>-3 190 005</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-202 116	85 685
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	241 796	-268 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>369 738</b>	<b>-3 373 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nyanläggningar	-418 945	-483 188
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-418 945</b>	<b>-483 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-	-4 000 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	-	31 000
Upplåtelse bostadsrätter	3 100 420	4 525 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 100 420</b>	<b>556 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 051 213</b>	<b>-3 300 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 731 724</b>	<b>8 032 084</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 782 937</b>	<b>4 731 724</b>

## Noter

### NOT 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2).

### NOT 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter BRF-bostäder	8 442 317	8 431 873
Hysesintäkter bostäder	1 357 538	1 380 648
Hysesintäkter lokaler	2 303 104	2 254 177
Hyror, p-platser/garage	645 522	609 509
Avgift andrahandsuthyrning	51 067	43 476
Övrigt	–	3 250
<b>Summa</b>	<b>12 799 548</b>	<b>12 722 933</b>

### NOT 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Driftkostnader</b>		
El för drift och belysning (gemensam)	478 043	412 906
Fjärrvärme	3 246 455	3 271 015
Vatten & Avlopp	521 474	537 376
Fastighetsförsäkring	191 752	202 587
Övrigt (2018 bredband, ComHem, sophämtning)	659 428	697 102
<b>Summa</b>	<b>5 097 152</b>	<b>5 120 986</b>

<b>Skötselkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	614 870	735 013
Gårdsskötsel	600 363	533 533
Takskottning	35 928	11 092
Städning	439 342	430 316
Bevakning & Larm	89 829	121 548
Besiktningkostnader	8 020	19 254
<b>Summa</b>	<b>1 788 352</b>	<b>1 850 756</b>

<b>Underhåll och reparationer</b>		
Underhållskostnader	38 975	105 995
Reparationer (2018 hissar)	4 607 736	7 266 994
Serviceavtal	51 350	209 965
<b>Summa</b>	<b>4 698 061</b>	<b>7 582 954</b>

<b>Fastighetsskatt och avgifter</b>		
Fastighetsskatt	123 080	123 080
Fastighetsavgift bostäder	407 784	401 075
<b>Summa</b>	<b>530 864</b>	<b>524 155</b>

<b>Summa total</b>	<b>12 114 429</b>	<b>15 078 851</b>
--------------------	-------------------	-------------------

## Noter

<b>NOT 4</b>	<b>Styrelsearvoden</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Arvoden och ersättningar	332 500	332 500
	Sociala kostnader	68 173	68 777
	<b>Summa</b>	<b>400 673</b>	<b>401 277</b>

<b>NOT 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar görs med drygt 1% av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket kan anses vara en långsiktigt rimlig nivå. En förteckning av de olika anläggningstillgångarna framgår nedan.		
	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Inköp år</b>	<b>Avskrivning tid</b>
			<b>Återstår år</b>
	Byggnader,,anskaffningsvärde	1995	200
	Stambyte	2005	50
	Ventilation	2006	20
	Elektroniskt låssystem	2010	15
	Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20
	Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33
	Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10
	Ventilationssystem renov. inkl. OVK	2014	30
	Värmesystemet uppgraderat	2014	30
	Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20
	Tilläggsisolering vind	2015	15
	Styrsystem till värmen	2015	20

<b>NOT 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	200 888 627	200 888 627
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>200 888 627</b>	<b>200 888 627</b>
	Ingående avskrivningar	-29 584 834	-27 438 706
	Årets avskrivningar	-2 037 648	-2 146 128
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-31 622 482</b>	<b>-29 584 834</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>169 266 145</b>	<b>171 303 793</b>
	<b>Taxeringsvärden</b>		
	Mark	141 708 000	141 708 000
	Byggnader	195 600 000	195 600 000
	<b>Summa</b>	<b>337 308 000</b>	<b>337 308 000</b>

## Noter

<b>NOT 7</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>547 961</b>	<b>547 961</b>
	Ingående avskrivningar	-547 961	-514 369
	Årets avskrivningar	-	-33 592
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-547 961</b>	<b>-547 961</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	483 188	0
	Inköp, laddplatser och belysning	418 945	483 188
	Omklassificeringar	-483 188	-
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>418 945</b>	<b>483 188</b>

### **NOT 9**      **Definition av nyckeltal**

Soliditet är eget kapital i procent av summa eget kapital och skulder.

Danderyd den 2 april 2019



Katja Isacson  
Ordförande



Krister Löwenhielm  
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Christian Sondell  
Kassör



Gunnar Andersson  
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren  
Ledamot



Mikael Hammarbäck  
Ledamot



Håkan Sundewall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1, org.nr 716419-6391

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

#### **Revisorers 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2019-04-04



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson  
Revisor



*Adress*

August Wahlströms väg 8  
182 31 Danderyd  
E-post: styrelsen@morbybacken1.se

*Hemsida*

[www.morbybacken1.se](http://www.morbybacken1.se)  
Org.nummer  
716419-6391

*Telefonvarare*

08 755 79 44  
Bankgiro 509-5021