



ÅRSREDOVISNING 2007

Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1

Organisationsnummer 716419-6391

<i>Adress:</i>	<i>Telefon:</i>	<i>Organisationsnummer:</i>	716419-6391
BRF Mörbybacken 1	08 755 79 44	<i>Hemsida:</i>	www.morbybacken1.se
August Wahlströms väg 8	<i>Fax:</i>	<i>E-post:</i>	styrelsen@morbybacken1.se
182 31 Danderyd	08 622 68 01		

M2
MK

11-11-11

11-11-11

11-11-11

Kallelse till föreningstämma i brf Mörbybacken 1

Fribergaskolans aula, måndagen den 26 maj 2008, kl. 19.00

Dagordning

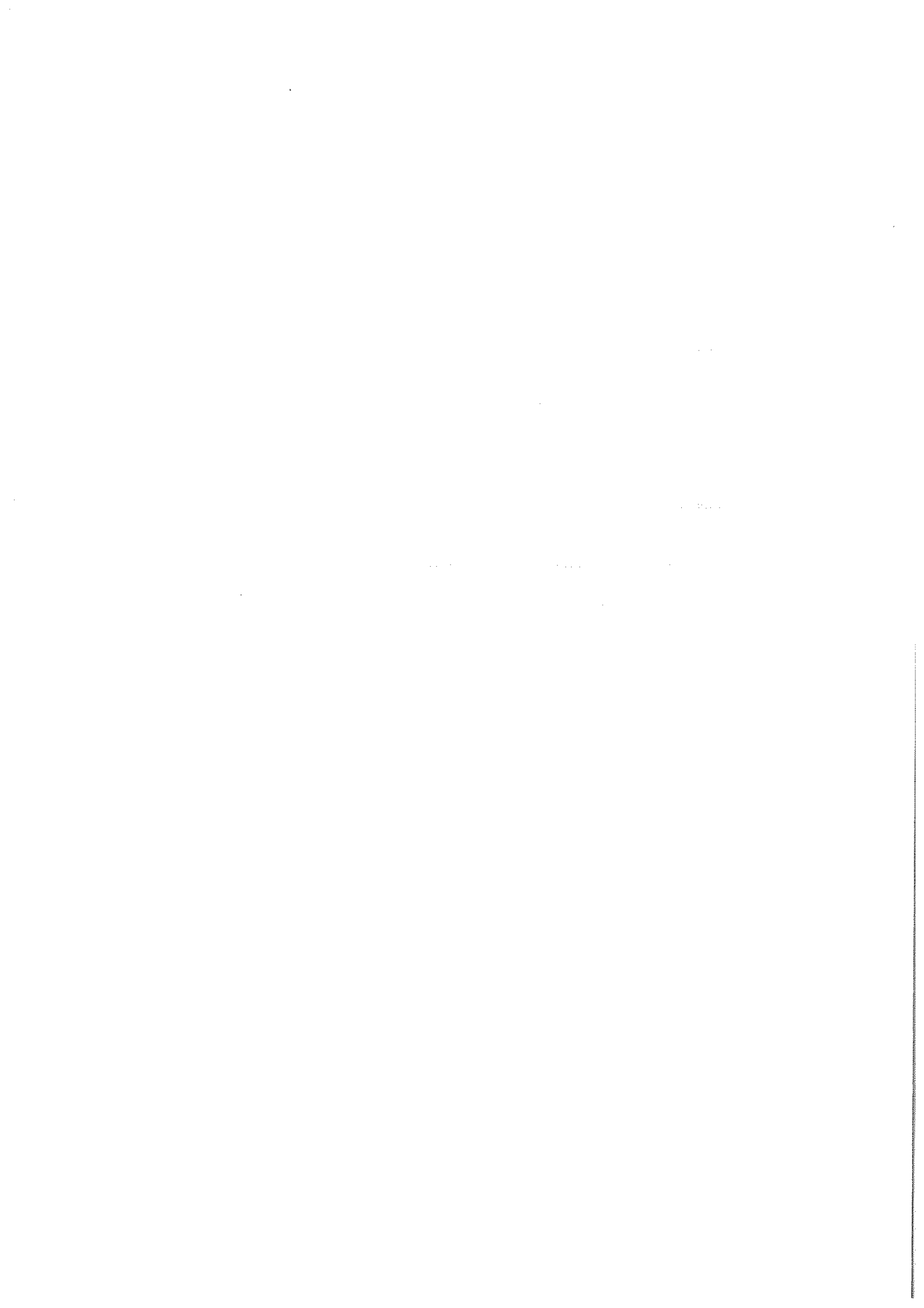
- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 28§
 - 171 Fråga angående paragraf 4 i stadgarna
 - 172 Fråga angående paragraf 38 i stadgarna
 - 173 Motion angående garageportar
 - 174 Motion angående inglasning av balkonger mot Norrtäljevägen
 - 175 Motion angående lekredskap för äldre barn
 - 176 Motion angående bänkar i området
 - 177 Motion angående placering av "omlott"-räcke
- 18 Stämmans avslutande

Medlem som inte kan närvara får representeras av ombud som ska vara annan medlem, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombudet ska vid entrén lämna en skriftlig, daterad fullmakt (44§). Medlemmar får också ta med ett biträde som dock måste vara make, sambo eller annan närstående.

Dagordningen är fastställd enligt föreningens stadgar. Medlemmarna kommer att ges möjlighet att ställa frågor till styrelsen omedelbart efter stämmans formella avslutande.

Hjärtligt välkomna

Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Mikael Hammarbäck
Gunnar Andersson
Magnus Rosén
Joel Heister
Ida Ericsson
Krister Löwenhielm
Håkan Sundevall

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Suppleanter

Kerstin Norburg
Christer Brandt
Sven Göransson

Ordinarie Revisorer

Ralf Toresson
Lars Lundberg

Toressonrevision
Intern

Revisorssuppleanter

Jan Nordlöv
Per-Axel Pettersson

KPMG
Intern

Valberedning

Rickard Norlin
Henrik Stöckel
Elisabeth Hellberg
Katri Tammi

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-22. Under 2007 har styrelsen genomfört 14 stycken protokollförda styrelsesammanträden.

Me
MK

6

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 bildades 1986-06-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1994-12-22 och fastigheten Mörbybacken 1 förvärvades 1995-01-02 från Danderydsbostäder AB. Nuvarande stadgar registrerades 2004-09-15.

Föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har under 2007 skötts av SBC Bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Taxeringsvärden

	2007	2006
Byggnad	122 200 000	87 200 000
Mark	74 090 000	75 932 000
Totalt	196 090 000	163 132 000

Bostadslägenheter

	2007		2006	
	Antal	Yta	Antal	Yta
Bostadsrätter	260	16 567	257	16 333
Hyresrätter	47	2 575	49	2 692
Totalt	307	19 142	306	19 025

Det har under år 2007 skett 23 överlåtelser. Föreningen har under året nyupplåtit 2 hyresrätter med bostadsrätt. Även en tidigare lokal har nyupplåtits med bostadsrätt. Totalt har dessa nyupplåtelser inbringat ca 7,2 miljoner kronor (se not 7).

Hittills under 2008 har 3 hyresrätter nyupplåtits med bostadsrätt.

Lokaler

Föreningen hyr ut 40 stycken garage om 630 kvm samt 76 parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Vidare hyr föreningen ut 15 (14) lokaler om 1 289 kvm samt ett antal förråd och andra utrymmen om 770 kvm.

be
MK
b

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Tvisten med Abacus (numera Järntorget) är fortfarande inte avgjord. Under 2007 har emellertid de sista kvarvarande större åtgärderna i samband med stambytet genomförts. Ärendet är hänskjutet till Stockholms Tingsrätt för behandling. Föreningen håller fortfarande inne de 1,38 miljoner kronor som kvarstår på slutfakturan. Dessutom har advokatkostnader om ca 0,4 miljoner kronor betalats. Dessa täcks till viss del av rättsskydd.

Ett elstambyte av belysning och allmän el i trapphus, källare och vindsutrymmen påbörjades under 2007. Arbetet har gått framåt på ett bra sätt och förväntas vara klart under 2008. Den totala kostnaden beräknas uppgå till mellan 3 och 4 miljoner kronor och räknas som en investering.

Installationen av föreningens bredbandsnät är inte avslutat då slutdokumentation från leverantören ej erhållits. Leverantören av nätet (CTCS) har under 2008 gått i konkurs. Föreningen innehåller fortfarande ca 0,2 miljoner kronor av slutsumman.

Utbyte av takfönster har påbörjats under 2007 och kommer att fortgå under 2008.

Föreningen har under året renoverat 4 hyresrätter för 0,3 miljoner kronor. Av de få hyresrätter som nu inte är renoverade har nästan alla innehavare avböjt renovering av olika anledningar. Detta betyder att det av tidigare styrelser påbörjade projektet att renovera beståndet med hyresrätter nu är avslutat. Föreningen kan fortfarande bli tvungen att bekosta några renoveringar inom de närmaste åren men det kommer inte att vara alls lika många som tidigare år.

Föreningen har bytt kabel-TV leverantör under året. Avtalet med Tele2 avslutades och ett nytt treårigt avtal med ComHem har tecknats. Avtalet innebär ingen väsentlig förändring av kostnaden för Kabel-TV men ger föreningens medlemmar möjlighet att också skaffa digital-tv, bredband och/eller telefoni genom ComHem.

Den gamla pannlokalen har under året hyrts ut till ISD. ISD har renoverat lokalen innan de flyttade in och i samband med det fick föreningen vissa kostnader för elrenoveringar. Den gamla hemtjänstlokalen ombildades till bostadsrätt och uppläts under våren 2007.

Rensningen av träd och buskar i området har slutförts under året.

Kontrollmätning av radon har under året genomförts i föreningens byggnader och i ett tiotal lägenheter kan mindre avvikelser från gränsvärdena behöva åtgärdas.

Sedan årsskiftet heter vår nya fastighetsskötare Driftia AB. Föreningen har också tecknat ett nytt avtal med Stockholm Säkerhet och Bevakning AB (SSB) om bevakning i området.

Styrelsen har beslutat att frångå tidigare tradition med vår och höststädning och i stället anordna glögg- eller parkfest beroende på årstid. Detta har visat sig vara ett mycket uppskattat initiativ och styrelsen avser fortsätta med detta.

MC
MK
A

PLANER FÖR 2008

Föreningen har ett fortsatt behov av att renovera fönster. Under 2008 kommer planeringen för byten av fönster i alla föreningens byggnader, där byten ännu inte skett, att påbörjas.

I likhet med våra lägenheter så måste också butikslokalerna stambytas så småningom. Styrelsen kommer att titta på denna fråga under 2008 men arbeten kommer sannolikt inte att påbörjas förrän tidigast 2009. Våra elementstammar börjar också bli gamla och kan behöva bytas. Ett stambyte av dessa är emellertid något som måste planeras noga och ett beslut måste fattas av en föreningsstämma. Styrelsen avser under 2008 undersöka om behovet föreligger. Stambyte av tvättstugan sker under 2008.

Styrelsen kommer under 2008 utvärdera bytet av garageportar som gjordes 2006 och besluta om ytterligare byten.

Styrelsen har inte hunnit med att undersöka och utvärdera alternativ till nytt låssystem i fastigheterna. Vissa kontakter med leverantörer och installatörer har gjorts men mer konkreta underlag måste tas in. Arbetet med detta kommer att fortgå under 2008.

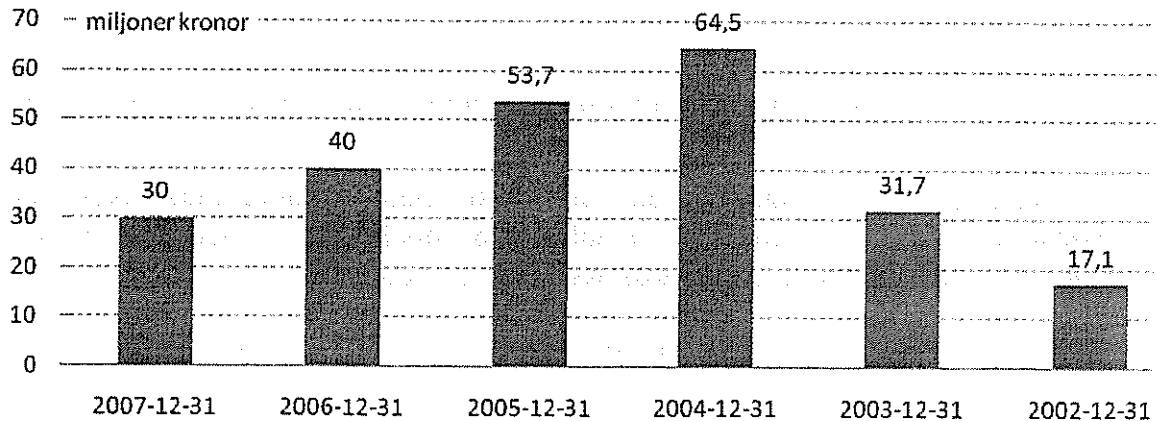
Våra värmekostnader har ökat med ca 10% under året. Detta är anmärkningsvärt då 2007 var ett förhållandevis mildt år. Våra kostnader för fjärrvärme är nu nästan dubbelt så stora som våra räntekostnader. Styrelsen kommer att undersöka vilka åtgärder som kan göras för att minimera värmespill.

När elstambytet är slutfört kommer återställning av trapphusens ytskikt att genomföras.

ise
MK

FÖRENINGENS LÅN

Per 2007-12-31 hade föreningen två bundna lån á 15 miljoner kronor.



	2007	2006	2005	2004
Skuld vid årets början	40 000 000	53 700 000	64 497 944	31 695 844
Skuld vid årets slut	30 000 000	40 000 000	53 700 000	64 497 944
Genomsnittlig skuld	34 273 973	41 831 233	56 959 777	46 174 381
Genomsnittlig ränta	4,58%	4,21 %	3,60 %	3,87 %

Amorteringar

Under 2007 har två extra amorteringar gjorts. Fem miljoner kronor amorterades 2007-04-24 och 2007-07-17. Därmed har föreningen inte längre något rörligt lån.

Soliditet

Föreningens soliditet har under de senaste åren utvecklats enligt följande:

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Soliditet vid årets slut	78%	72%	65%	56%	62%	74%	70%

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna avsätts 489 000 kr till fond för yttre underhåll.

be
MK

k

FÖRENINGENS RESULTAT OCH PROGNOSE

Föreningens resultat för 2007 är -204 893 kronor.

Föreningens räntekostnader minskade under 2007. Under 2008 kommer räntebindningstiden på ett av föreningens två kvarvarande lån att löpa ut. Styrelsen kommer att låta detta lån löpa på rörlig ränta och då tillfälle uppstår göra extra amorteringar på lånet.

Inkomstskatten är avvecklad men föreningen betalar fortfarande skatt på ränteinkomster varför föreningens behållning på bankkonton måste minimeras. Fastighetsskatten kommer att minska även under 2008.

BEHANDLING AV RESULTATET

Till föreningsstämman

Årets resultat	- 204 893 kr
Balanserat resultat	- 4 675 633 kr

Styrelsen föreslår att stämman

till fond för yttre underhåll enligt stadgar överför	- 489 000 kr
beslutar om att i ny räkning överföra balanserat resultat	-5 369 526 kr

h2
MR

RESULTATRÄKNING

		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter hyror mm	Not 1	12 502 592	12 340 934
Övriga rörelseintäkter		57 560	140 636
		12 560 152	12 481 570
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 172 482	-1 294 999
Reparationer		-1 309 559	-1 270 901
Periodiskt underhåll		-486 588	0
Taxebundna kostnader		-4 332 992	-4 448 519
Övriga driftskostnader		-332 699	-331 514
Fastighetsskatt		-728 900	-896 320
Administrativa kostnader		-1 108 080	-1 105 342
Personalkostnader		-385 173	-218 451
Avskrivningar		-1 690 626	-1 661 252
		-11 547 097	-11 227 297
RÖRELSERESULTAT		1 013 055	1 254 273
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		144 863	77 798
Räntebidrag		255 686	511 036
Räntekostnader		-1 580 862	-1 759 070
		-1 180 313	-1 170 236
RESULTAT FÖRE SKATT		-167 259	84 036
Statlig inkomstskatt		-37 634	-1 043 266
ÅRETS RESULTAT		-204 893	-959 230


 MR

Balansräkning

	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
MATERIELLA		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 152 705 642	153 532 550
Pågående arbeten	Not 4 2 835 760	759 731
Maskiner och inventarier	Not 5 84 532	104 366
	155 625 934	154 396 647
FINANSIELLA		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	7 000	7 000
	7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	155 632 934	154 403 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	40 008	11 019
Skattefordringar	897 218	0
Övriga fordringar	534 085	371 662
Förutbetalda kostnader	Not 6 86 036	46 026
Upplupna intäkter	0	62 599
Upplupna räntebidrag	10 000	20 000
	1 567 347	511 305
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 794 963	5 610 437
SBC klientmedel i SHB	1 124 355	2 901 575
	2 919 317	8 512 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 486 664	9 023 317
SUMMA TILLGÅNGAR	160 119 598	163 426 963

MR
MR

L

		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		68 900 568	68 106 322
Upplåtelseavgifter		60 336 197	53 951 158
Fond för yttre underhåll	Not 8	978 000	489 000
		<u>130 214 765</u>	<u>122 546 480</u>
Ansamlad förlust	Not 7		
Balanserat resultat		-4 675 633	-3 227 403
Förändring av fond för yttre underhåll	Not 8	-489 000	-489 000
Årets resultat		-204 983	-959 230
		<u>-5 369 526</u>	<u>-4 675 633</u>
SUMMA EGET KAPITAL		124 845 239	117 870 847
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	30 000 000	40 000 000
		<u>30 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 943 465	3 211 281
Skatteskulder		0	299 167
Övriga kortfristiga skulder		503 757	166 052
Upplupna kostnader	Not 10	883 893	832 213
Förutbetalda avgifter och hyror		943 244	1 047 403
		<u>5 274 359</u>	<u>5 556 116</u>
SUMMA SKULDER		35 274 359	45 556 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 119 598	163 426 963
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	75 000 000	75 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	inga

be
MR

Noter

Allmänna kommentarer till noterna

- Alla belopp är i kronor om inte annat anges.
- Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper

- Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
- Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.
- Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).
- Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
- Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Ventilation	5,00%	5,00%
Garage	10,00%	10,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Fönster	3,00%	3,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%
Maskiner	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

MR
MR

NOT 1 - RÖRELSENS INTÄKTER

	2007	2006
Årsavgifter	7 710 772	7 551 737
Hysesintäkter	4 791 820	4 789 197
	12 502 592	12 340 934

NOT 2 - RÖRELSENS KOSTNADER

	2007	2006
FASTIGHETSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	215 767	341 626
Fastighetsskötsel gård entreprenad	286 181	223 118
Fastighetsskötsel gård beställning	147 183	147 754
Städning entreprenad	378 842	369 326
Städning enligt beställning	39 424	20 331
OVK	0	38 187
Hissbesiktning	13 999	13 689
Bevakning	40 886	90 498
Hiss	50 200	50 470
	1 172 482	1 294 999

REPARATIONER

Byggnad	72 895	51 445
Hyseslägenheter	324 669	599 548
Lägenheter	7 719	0
Lokaler	138 720	0
Tvättstuga	100 700	19 080
Källare	5 755	0
Trapphus	57 468	29 922
Portar	14 321	0
Lås	24 837	26 289
VVS	12 080	4 234
Ventilation	14 216	0
Elinstallationer	1 331	17 342
Hiss	89 416	65 234
Huskropp utvändigt	47 929	0
Tak	24 568	0
Balkonger	51 318	46 762
Markytor	42 941	77 500
Gård	47 785	30 948
Skador	2 779	0
Försäkringsskador	0	220 629
Vattenskada	219 068	77 493
Garage	8 546	4 475
Övrigt	498	0
	1 309 558	1 270 901

be
MR

NOT 2 - RÖRELSENS KOSTNADER

	2007	2006
PERIODISKT UNDERHÅLL		
Tvättstuga	169 797	0
Ventilation	36 297	0
Tak	242 542	0
Fönster	37 952	0
	<hr/> 486 588	<hr/> 0
TAXBUNDNA KOSTNADER		
El	319 936	466 588
Värme	2 752 723	2 496 129
Vatten	614 265	619 527
Sophämtning	357 499	393 733
Grovsopor	138 355	101 640
Takskottning	0	84 657
Snöröjning	150 214	286 244
	<hr/> 4 332 992	<hr/> 4 448 519
ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Försäkring	136 076	122 893
Kabel-TV/Satellit-TV	185 712	206 000
Bredband	10 911	2 621
	<hr/> 332 699	<hr/> 331 514
FASTIGHETSSKATT	728 900	896 320

Me
MR

NOT 2 - RÖRELSENS KOSTNADER

	2007	2006
Administrativa kostnader		
Kreditupplysning	4 728	1 225
Medlemsinformation	1 221	0
Telefon	12 986	33 839
Postbefordran	0	1 896
Juridiska åtgärder	29 912	44 886
Hysesförluster	2 100	11 998
Revisionsarvode extern revisor	26 553	24 453
Stämman	9 063	0
Fritid (ute)	0	14 063
Föreningens dag	0	4 384
Förvaltningsarvode	237 288	226 524
Arvode SBC övrigt	25 155	29 619
Fastighetsförvaltning	675 459	645 425
Administration	46 450	39 041
Konsultarvode	22 324	13 800
Medlemsavgift SBC ek för	13 841	13 791
Bidrag och gåvor	1 000	398
	1 108 080	1 105 342
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.	0	0
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	295 500	150 000
Övriga arvoden	0	20 045
Sociala kostnader	89 673	48 406
	385 173	218 451
Avskrivningar		
Byggnad, inklusive stambyte	1 334 450	1 334 450
Förbättringar	272 517	243 144
Markanläggning	63 825	63 824
Maskiner	14 335	14 335
Inventarier	5 499	5 499
	1 690 626	1 661 252
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	11 547 097	11 227 297

me
MR

L

NOT 3 – BYGGNADER OCH MARK

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	162 934 751	161 374 818
Nyanskaffningar	843 884	1 559 933
Utgående anskaffningsvärde	163 778 635	162 934 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
Vid årets början	-9 402 201	-7 760 783
Årets avskrivningar enligt plan	-1 670 792	-1 641 418
Utgående avskrivning enligt plan	-11 072 993	-9 402 201
Planenligt restvärde vid årets slut	152 705 642	153 532 550
Varav mark ingår med	23 445 079	23 445 079
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	122 000 000	87 200 000
Taxeringsvärde mark	74 090 000	75 932 000
	196 090 000	163 132 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	182 000 000	147 000 000
Lokaler	14 090 000	16 132 000
	196 090 000	163 132 000

NOT 4 – PÅGÅENDE ARBETEN

	2007-12-31	2006-12-31
Pågående arbeten avseende bland annat stambytet, vilket innefattar juridiska kostnader och det under 2007 påbörjade elstambytet i allmänna utrymmen	2 835 760	759 731
	2 835 760	759 731

be
MK

6

NOT 5 – MASKINER OCH INVENTARIER

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	250 103	250 103
Utgående anskaffningsvärde	<u>250 103</u>	<u>250 103</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-145 737	-125 903
Årets avskrivningar enligt plan	-19 834	-19 834
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-165 571</u>	<u>-145 737</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	84 532	104 366

NOT 6 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Hiss	240	210
Data - och telefonkostnader	0	3 393
Bevakning	5 001	8 433
Försäkring	34 902	31 369
PBK outsourcing	2 730	2 621
Kabel-TV	43 163	0
	<u>86 036</u>	<u>46 026</u>

NOT 7 – EGET KAPITAL

	2007-12-31	Förändring 2007	Behandling av 2007 års resultat	2006-12-31
BUNDET EGET KAPITAL				
Inbetalda insatser	68 900 568	794 246	0	68 106 322
Upplåtelseavgifter	62 762 091	6 468 754	0	56 293 337
Ack kostnad för nyupplåtelse	-2 425 894	-83 715	0	-2 342 179
Fond för yttre underhåll (not 8)	978 000		489 000	489 000
Summa bundet eget kapital	<u>130 214 765</u>	<u>7 179 285</u>	<u>489 000</u>	<u>122 546 480</u>
ANSAMLAD FÖRLUST				
Balanserat resultat	-4 675 633	0	-1 448 230	-3 227 403
Förändring av fond för yttre underhåll	-489 000	0	0	-489 000
Årets resultat	-204 893	-204 893	959 230	-959 230
Summa balanserat resultat	<u>-5 369 526</u>	<u>-204 893</u>	<u>-489 000</u>	<u>-4 675 633</u>
Summa eget kapital	124 845 239			117 870 847

ke

MK

A

NOT 8 – FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2007-12-31	2006-12-31
Vid årets början	489 000	0
Reservering enligt stadgar	489 000	489 000
Vid årets slut	978 000	489 000

NOT 9 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Nordbanken Hypotek ¹	4,92%	15 000 000	15 000 000
Nordbanken Hypotek ²	4,51%	15 000 000	15 000 000
Nordbanken Hypotek ³			10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut		30 000 000	40 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
Totalt		30 000 000	40 000 000

¹ Lånet är bundet till 2008-06-13.

² Lånet är bundet till 2009-02-18.

³ Lånet återbetalades i två omgångar under 2007. Fem miljoner kronor amorterades 2007-04-24 samt 2007-07-17.

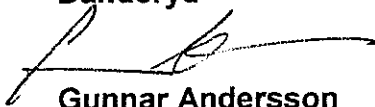
BE
MK
/.

NOT 10 – UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Räntekostnader	0	60 697
Revisionsarvode	30 000	30 000
Kabel-tv	412 000	309 000
Internrevisorsarvode	6 000	3 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	1 900	0
Ventilation	0	13 565
Sita	0	7 769
Portvakt Källman	0	12 817
Adb Fastighetsservice AB	0	13 518
Norrenergi	358 449	310 565
Nordbanken Finans AB	0	21 267
EON energi	75 544	42 778
Notos Konsult	0	7 238
	<hr/> 883 893	<hr/> 832 213

Danderyd

2008-05-06



Gunnar Andersson



Magnus Rosén



Mikael Hammarbäck



Joel Heister



Ida Ericsson



Håkan Sundewall

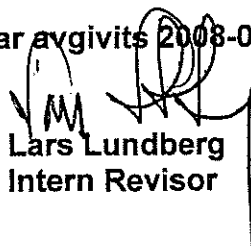


Krister Löwenhielm

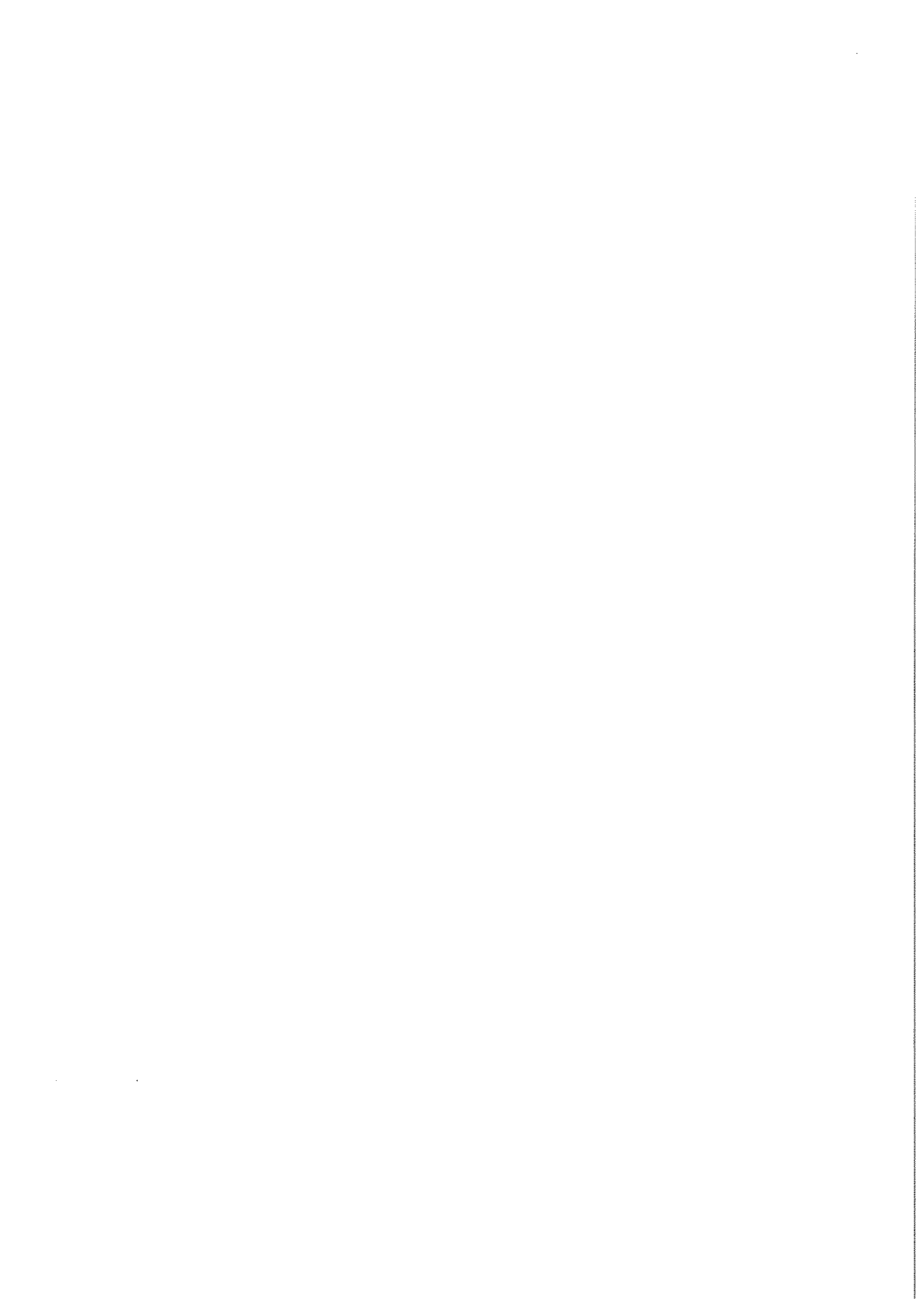
Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-05-07



Ralf Toresson
Toressonrevision



Lars Lundberg
Intern Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1

Org.nr 716419-6391

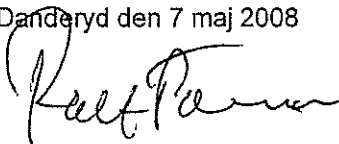
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

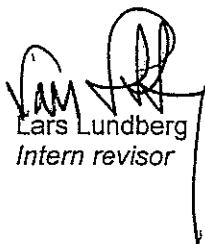
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 7 maj 2008



Ralf Toresson
Toressonrevision



Lars Lundberg
Intern revisor



171 Hänskjuten fråga angående paragraf 4 i stadgarna

Ursprunglig text:

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Förslag till ny lydelse:

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till

föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Observera att pantsättningsavgift tas ut för varje lån som skall täckas av pant.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Styrelsens motivering

En nyinflyttad medlem hade tre olika lån på sin lägenhet. Då pantsättningsavgift tas ut för varje lån medförde detta att den effektiva räntan blev omotiverat hög för ett av lånen. Medlemmen hade inte förstått detta utifrån stadgarna. Därför vill styrelsen lägga till den förklarande meningen "*Observera att pantsättningsavgift tas ut för varje lån som skall täckas av pant.*" till paragraf 4.

Observera att två stämmobeslut angående denna förändring redan har tagits. Tyvärr noterades inte detta korrekt i stämmoprotokollet förra året varför beslutet behöver tas om igen.

172 Hänskjuten fråga angående paragraf 38 i stadgarna

Ursprunglig text:

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder: - fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Förslag till ny lydelse:

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder: - fond för yttre underhåll.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen eller enligt av styrelsen uppskattat behov.

Styrelsens motivering

Fond för yttre underhåll är en kvarleva från en tid då det var problematiskt att få banklån. Fonden syfte var att garantera att föreningen skulle ha pengar till nödvändiga reparationer och investeringar. I nuläget har föreningen inga problem att låna upp pengar vid behov. Sett utifrån detta perspektiv är det onödigt att varje år sätta av en fix summa som dessutom beror av fastighetstaxering till en fond som inte har någon egentlig effekt.

Detta är tredje gången denna fråga är hänskjuten till stämman. Den av tidigare stämmor beslutade förändringen innebar att paragrafen skulle tas bort i sin helhet. Enligt bolagsverket får detta inte göras. Lydelsen får emellertid omformuleras enligt ovanstående.



Punkt 173

Motion till årsstämma, brf Mörbybacken 1

Förslag:

När gamla garageportar byts ut, ska de ersättas med nya portar som i utförande överensstämmer med fastighetens arkitektur. Samtidigt ska de garageportar som redan bytts ut på AW2-4 också ersättas med stilenliga portar.

Bakgrund:

Garageportarna i området börjar bli slitna, och har i några fall (AW2-4) redan ersatts med nya. I dessa fall skiljer sig de nya garageportarna både i form och färg helt från de gamla, och åtminstone undertecknad anser att de är otroligt fula.

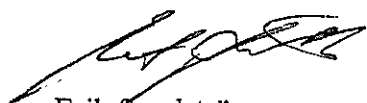
Hittills har ett litet antal garageportar bytts ut. Men på delar av fastigheten utgör garagen en stor del av fasaden, och skulle samtliga dessa ersättas med den typ av garageportar som nu finns på AW2-4, skulle våra hus förfulas. Vi bör vara rädda om en arkitektur som till och med gjort att fastigheten förekommit i läroböcker i arkitektur som goda exempel på 50-talsbebyggelse.

Man kan i stället göra det motsatta; nya garageportar kan förhöja fastighetens utseende. Så har gjorts på Kevingeringen, jag rekommenderar ett besök. Alla måste rimligen tycka att dessa garageportar är oerhört mycket snyggare än de vi har fått på AW2-4. På sikt kan dessutom de fula portar till trapphusen som Danderydsbostäder i slutet av 80-talet lät montera, också ersättas med portar i trä.

Garageportar i den utformning vi har idag har dessutom fördelarna att vara lätta att öppna även för personer med olika rörelsehinder, och ger dessutom dagsljus.

Det är möjligt att dessa garageportar är dyrare, men i en förening med så god ekonomi som vår, får man inte spara pengar på sådant som uppenbarligen förfular fastigheten och därmed faktiskt riskerar att sänka områdets popularitet. Även om vackrare garageportar skulle kosta några hundratusen mer i inköp, så kan de rimligen avskrivras på 20 år, och kommer i så fall att varje år inte utgöra mer än några promille av föreningens totala utgifter.

Danderyd 8 april 2008,



Erik Sundström
Aug Wahlströms väg 14

Punkt 173

Svar till motion angående garageportar

Styrelsen ser inte utbyte av garageportar som det mest angelägna i den närmaste tiden, utan vi ser andra projekt mer angelägna att verkställa före fortsatta garageportsbyten. Exempelvis är fortsatta fönsterbyten en åtgärd styrelsen vill prioritera.

Men inför det fortsatta arbetet med att byta garageportar föreslår styrelsen att undersöka vad som finns på marknaden och då i möjligaste mån försöka byta till dörrar som miljömässigt inte avviker från fastighetens arkitektur. Men att byta ut de redan nya fem portarna på AW 2-4 är vi emot då det vore ett stort slöseri på pengar. Däremot kan de gröna karmarna (det tryckimpregnerade virket) målas till en mörkare kulör.

Vi vill också reservera oss för att det är oerhört svårt att hitta en lösning som faller alla i smak. Men styrelsen försöker alltid att göra sitt bästa i att finna lösningar som är estetiskt korrekta, även om inte allt går att efterlikna 50-talets stil.

Styrelsen vill vara öppen både för nya lösningar som kan innebära bättre (lägre) energiförbrukning och bättre funktion. T.ex. kan nämnas att de fem nya garageportarna går att öppna med hjälp av fjärrkontroll och elmotor. Dessutom är en fördel att de går uppåt istället för utåt, vilket underlättar oerhört när det är mycket snö ute.

Punkt 174

Motion till årsstämman 2008

Inglasning av balkonger mot Norrtäljevägen

Undertecknade Elisabeth och Stig Orve samt Brita Jakobsson önskar glasa in våra balkonger. Anledningen är att därigenom få ett bullerskydd mot Norrtäljevägen.

Positiva biverkningar är också minskad energiförbrukning samt att balkongerna får ett bättre skydd mot väder och vind.

Våra balkonger vänder sig ut från området vilket gör att det inte kan upplevas som störande för övriga boende i området.

I princip tycker vi att denna hemställan även borde omfatta övriga balkonger mot Norrtäljevägen

Vi menar att utformningen skall göras på ett diskret sätt och hänvisar därvid till redan befintlig inglasning av balkong på stjärnhuset AW 6.

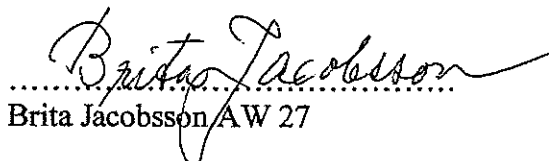
Vi önskar upprätta förslag till utformning i samförstånd med styrelsen.

Inglasningen bekostas av oss själva.

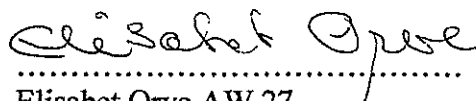
Danderyd 2008-03-15



Stig Orve AW 27



Brita Jacobsson AW 27



Elisabet Orve AW 27

Punkt 174

Svar till motion angående inglasning av balkonger mot Norrtäljevägen

Styrelsen ser vissa farhågor med detta. Frågan måste utredas grundligt och ansvarsfördelning tydligt specificeras om t.ex. underhåll och eventuella fel som kan kopplas till inglasningen. Inglasningen skall finansieras av respektive lägenhetsinnehavare.

Vi anser att en förutsättning för att inglasning skall tillåtas är att det ska vara ett generellt beslut för alla byggnader i föreningen och inte bara de som vetter mot Norrtäljevägen.

Vidare om inglasning skall kunna medges måste det vara i enhetligt utseende med varandra. Risken är om olika balkonger inglasas i olika omgångar att det också blir olika utseenden på dessa.

Balkongerna får inte heller ses som ett extra rum som hålles uppvärmda genom öppna dörrar in till lägenheten då det skulle innebära negativ effekt på energiförbrukningen.

Frågan bör avgöras genom en omröstning i stämman.

Punkt 175

MOTION

Det behövs lekredskap även för äldre barn. Områdets småbarn är väl tillgodosedda för att kunna sysselsättas i lekparken, men för äldre barn finns ingenting.

Jag föreslår

1. att styrelsen inhämtar information om vilka lekredskap för äldre barn som kan vara lämpliga i vår lekpark,
2. att lekparken förses med sådana redskap.

Danderyd 2008-03-15



Marianne Sandvik
AW12

Punkt 175

Svar till motion angående lekredskap för äldre barn

Styrelsen har svårt att avgöra vad som kan vara lämpligt för äldre barn och vilken åldersmålgrupp som syftas. Vi ser givetvis inga hinder med att komplettera lekparken om det är rimligt, ser bra ut och inte kostar en förmögenhet.

Styrelsen föreslår att stämman får ta ställning till om det behövs mer lekredskap för äldre barn och i så fall bör frågan utarbetas genom en extern arbetsgrupp. Arbetsgruppens uppgift blir då att se över vad som skulle passa och ta in offerter på detta samt ha kontakt med styrelsen. De som vill engagera sig i frågan får lämna in sin intresseanmälan.

Punkt 176

MOTION

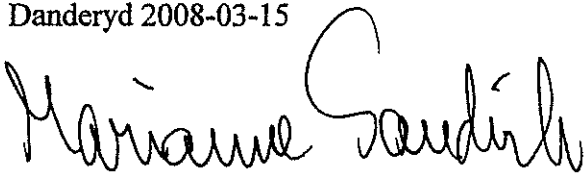
Jag (och många med mig) anser att det behöver placeras ut flera bänkar i området.

Vi har ett vackert parkområde, men det används inte så mycket som det skulle kunna göras om det fanns fler bänkar utplacerade. Många boende har problem med att gå, men skulle kunna promenera i området om det fanns bänkar att vila på. (Bänkarna får gärna vara högre än de som nu finns.)

Även i lekparken bör det finnas flera bänkar. Som det nu är sitter de vuxna ofta på "hästarna" och andra lekredskap som inte är gjorda för deras tyngd.

Jag föreslår att ytterligare bänkar placeras ut i området.

Danderyd 2008-03-15



Marianne Sandvik
AW12

Punkt 176

Svar till motion angående fler bänkar i området

Styrelsens uppfattning är att det finns tillräkligt med bänkar i området och i parken, men att de sällan används. Upplysningsvis kan nämnas att kommunen har i många fall valt att ta bort en del av deras bänkar för att det inte ska bli ett uppehålle för missbrukare.

2/4-08

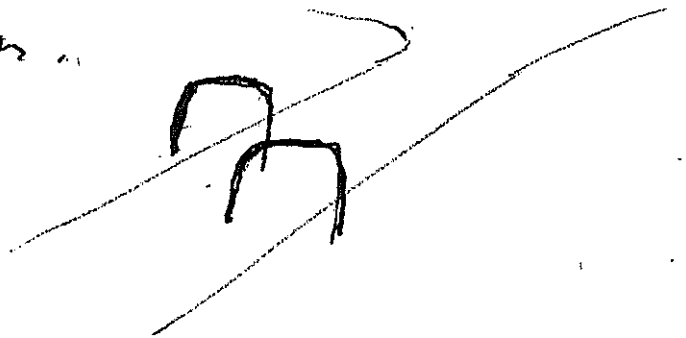
Punkt 177

MOTION

Baksidan av AW-långhuset vid garage-
längan o containern används som moped-
racerbana av skolungdomar. Dom kan ju
använda sej av Lokalgatan där banor finns.
Detta är ju vår tomt! FÖRSLAG

ETT "omlott-räcke" monteras vid
nerfarten till gångbren..

Olycksrisken är
uppenbar!



MVH

Christer Ranzén

AJ 12

Punkt 177

Svar till motion angående räcke bakom AW långhuset

Styrelsen ser det som en bra idé för att få ner hastigheten på mopedåkarna. Vi föreslår dock att vi först kontrollerar med kommunen om de skulle kunna göra något likande på deras sida. Samt även att det inte blir en källa till problem för snöröjning och liknande.

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

