



ÅR  
2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD



# ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391  
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020.

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 byggnader upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt 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 Mörbybacken 1, förvärvades av Danderyds Kommun 1995-01-01.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Protector.

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 Golfvägen. 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 288 lägenheter med bostadsrätt och 17 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m<sup>2</sup>, varav 18 267 m<sup>2</sup> utgörs av bostadsrättsyta, samt 924 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

Genomförda renoveringar och större underhåll sedan 2002

- Fastigheterna är stambytta 2002-2005.
- Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm 2007-2008.
- Tvättstuga ombyggd inklusive nya maskiner 2008-09.
- Uppgraderat brandskydd med nytt brandlarm, brandsäkra genomföringar, nya branddörrar samt nya säkerhetsdörrar 2009.
- Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner 2009-10.
- Samtliga fönster, som ej tidigare bytts, har under 2010-12 ersatts med nya 3-glas isolerfönster. Totalt 1.363 fönster/balkongdörrar.
- 2012 ändrades sophanteringen och sopkärllskåp anskaffades till de nya kärrlen.
- 2012 installerades temperaturgivare för fjärravläsning i samtliga lägenheter.
- 2012 uppgraderades värmesystemet med nya flödesscheman, radiatorventiler och termostater.
- Under 2013-14 har alla trapphus, allmänna utrymmen samt el- och undercentraler målats om.
- Parkområdena är väl underhållna med utrymme för rekreation i en fin natur. Centralparken med lekplats har under 2014 byggts om och försetts med fler sittgrupper och bättre belysning.
- Under 2015 uppgraderades styrsystemet för uppvärmningen för bättre värmeekonomi.
- 2016 renoverades de horisontella avloppsstammarna i Axel Johnssonlängan. Arbetet fortsatte 2017 med de resterande 8 byggnaderna.
- Under 2018 renoverades samtliga 11 hissar i låghusen.
- Samma höst installerades belysning längs AJ-längans västra sida.
- 2019 byttes 35 garageportar ut mot nya vippor försedda med fjärrkontroll.
- 2020 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen OVK, varvid nödvändiga justeringar gjordes. Under året installerades även renare för radiatorvattnet samt en värmeväxlare byttes i undercentral UC 3 i AJ-längan.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Första kvartalet var OVK-besiktningen den dominerande händelsen

Sex år hade gått sedan förra besiktningen. Det är en myndighetsbestämd åtgärd som ett ventilationsföretag har att genomföra och som upphandlas av föreningen. Valet föll på Raukas Ventilation AB som erbjöd bästa pris men som dessutom hade ingående kännedom om vår ventilation sedan tidigare OVK.

Vid besiktningen framkom en hel del saker som behövde åtgärdas. Tanken var att detta skulle ske under andra kvartalet, men Covid 19 kom emellan. Företaget vände sig till kommunen och fick dispens att flytta åtgärdsarbetena till hösten.

Kostnaden för vissa åtgärder har belastat den boende och andra måste föreningen stå för.

### Blixtnedslag i AJ-längan vållade kostsam skada på portarnas elektronik

En stor kostnad under verksamhetsåret var åtgärder efter ett blixtnedslag i början av juni. Det innebar omfattande skador på ett flertal av våra portar eftersom elektroniken måste bytas ut.

Ett komplicerat arbete som tog nästan två veckor att åtgärda. Detta var naturligtvis inget som vi budgeterat för och det täcks inte heller av någon försäkring.

### **En större vattenskada inträffade under hösten i AW 10**

Efter mycket regnande under en period i höstas upptäcktes att vattnet forsade över tratten till stupröret vilket medförde att tegelväggen blev så fuktskadad att fukten spred sig vidare till lägenheternas innerväggar. Sammanlagt sju lägenheter drabbades som måste saneras och avfuktas för att sedan återställas. Även denna typ av skada täcks inte av någon försäkring utan belastade vår ekonomi.

### **I undercentralen UC3 AJ 10 byttes den gamla värmeväxlaren ut**

Vi har inom föreningen sammanlagt fem stycken undercentraler. I alla dessa finns en värmeväxlare som har stor betydelse för maximal utvinning av värme från Norrenergis fjärrvärme. En värmeväxlare har en medellivslängd på 25 till 30 år. I slutet av perioden tappar de något sin prestanda. Det innebär att returvärmens till Norrenergi blir för hög vilket i sin tur ger oss en straffavgift. Därför har vi börjat att efter hand byta våra värmeväxlare. Detta var nummer två i ordningen.

### **Optimering av värmen genom ny elektronisk värmestyrningen**

Under hösten har en ombyggnad av styrenheterna för våra värmecentraler skett vilket ger effektivare utvinning av inkommande värme tack vare ny teknik. Systemet har trimmats in under hösten och har trots det varma höstvädret kunnat visa på goda resultat.

### **Installation av reningscentraler för radiatorvatten**

I början av hösten försågs våra undercentraler med s k avgasrenare vilka avlägsnar skadliga gaser i radiatorvattnet och därmed förbättrar förmågan att avge energi. De är även försedda med ett partikelfilter som tar hand om magnetit och andra avlagringar i systemvätskan vilket sliter på systemets pumpar och tätningar. Åtgärden syftar till att öka livslängden på våra radiatorkretsar.

## **Underhållsplan**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för löpande underhåll. Förändringar och omprioriteringar kan dock ske efter förändrade behov. De åtgärder som vi planerar framöver framgår nedan. Löpande underhåll och reparationer måste naturligtvis även ske kontinuerligt.

### **Åtgärder under 2021**

Styrelsen kommer under året att fortsatt arbeta för att få ned värmekostnaderna. Vi kommer även att utreda skicket på våra tak för att få ett bra beslutsunderlag för eventuellt påbörja en renovering.

– Vi kommer att förse undercentral UC 5 i AW 6 med en ny värmeväxlare, expansionskärl och cirkulationspump. Det gör att vi efter det har vi två undercentraler kvar att uppdatera kommande år.

Om budgetutfallet tillåter kommer vi möjligen att lägga uppgradering av nästa UC i slutet av året.

– Återvinning av överskottsvärme är något som vi fortlöpande arbetar med. Fjärrvärmens enskilt största kostnad och därför intressant att försöka få ned. Problemet är dock att det är förknippat med relativt stora investeringar som kanske inte alltid visar sig leva upp till förväntningarna. Det finns mycket ny teknik, ibland oprövad, inom området eftersom många ser möjligheter till bra affärer.

– Samtliga våra laddplatser är upplåtna och vi tycker det är angeläget öka antalet efter hand. Planen är att komplettera med fyra platser, två längs E 18 samt två vid AJ 6.

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

- Fortsatta investeringar för att sänka värmekostnaderna
- Värmewäxlare för fjärrvärmens samt nya ventilationsfläktar byts ut efter hand
- Omläggning av taket på tvättstugan

- Byte av takpannor/läkt/papp samt översyn av takavvattning
- Eventuellt förse taken med gångbryggor i samband med byte av takpannor

#### **På längre sikt:**

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

## **Medlemsförändringar**

Av föreningens medlemslägenheter har 28 bytt ägare under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 408 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 408 st.

Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

#### **Lägenhetsombildningar**

Under 2020 ombildades inga hyresrätter till bostadsrätter.

Under året avyttrades dock en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt under 2019.

## **Befattningshavare**

#### **Styrelse**

Göran Brandt	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
Mikael Hammarbäck	Ledamot, fastighetstekniska frågor
Håkan Sundewall	Ledamot, förråd
Carin Holmquist	Suppleant
Katri Tammi	Suppleant
Mats Ensterö	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 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 Björn Barr, samt Margaretha Idar till valberedning.

#### **Stämmor**

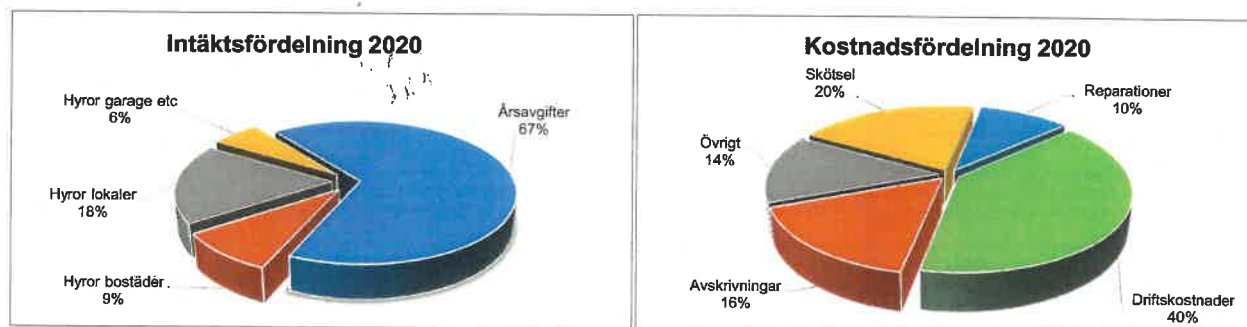
Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen är skuldfri och reparationer och investeringar har finansierats med egna medel. Vår soliditet är som framgår av flerårsöversikten nedan strålande. Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta är mycket låg. Vi har betydande finansiella medel för kommande större investeringar, se den underhållsplan som är upprättad och framgår på sid 5 och 6. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning, se nedan.

Styrelsens bedömning är att medlemsavgifterna skall kunna hållas oförändrade under 2021.

### Ekonomi i bilder



### Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	12 796	12 868	12 800	12 722
Resultat efter finansiella poster tkr	-24	34	-2 190	-5 370
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	467	467	467	467
Årshyra per m <sup>2</sup> hyresrättsyta, bostad, kr	1 254	1 240	1 212	1 198
Årshyra per m <sup>2</sup> övriga ytor, kr	1 053	1 089	1 087	1 064
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0
Räntekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	0	0	0	1
Soliditet (%), Not 9	98,3	98,8	98,8	98,8
Elkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	19	21	22	19
Värmekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	148	152	152	154
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	30	27	24	25

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 521 168	120 136 791	-3 332 739	-13 629 781	34 232
Resultatdisposition enligt årsstämma					
Balanseras i ny räkning				34 232	-34 232
Upplåtelse bostadsrätter	229 309	3 030 691	-30 000		
Årets resultat					-24 402
Belopp vid årets utgång	78 750 477	123 167 482	-3 362 739	-13 595 549	-24 402

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 595 549	Förslag till disposition:	
Årets resultat	-24 402	Balanseras i ny räkning	-13 619 951
<b>Summa</b>	<b>-13 619 951</b>	<b>Summa</b>	<b>-13 619 951</b>



## Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2020	2019
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 796 344	12 867 579
Övriga intäkter		1 500	15 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 797 844</b>	<b>12 882 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-9 578 400	-9 851 894
Övriga externa kostnader		-529 491	-520 559
Arvoden	4	-390 112	-389 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 109 993	-2 085 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 607 996</b>	<b>-12 848 058</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 848</b>	<b>34 851</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 719	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194	-619
Värdeförändring kortfristiga placeringar	8	-216 775	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 250</b>	<b>-619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 402</b>	<b>34 232</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-24 402</b>	<b>34 232</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 726 850	167 447 980
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	407 165	459 555
Pågående nyanläggningar		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 134 015</b>	<b>167 907 535</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 134 015</b>	<b>167 907 535</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		890	2 596
Övriga fordringar		7 935	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 196	261 065
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>292 021</b>	<b>264 032</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	9 783 225	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 783 225</b>	<b>-</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 885 730	15 831 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 885 730</b>	<b>15 831 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 960 976</b>	<b>16 095 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 094 991</b>	<b>184 003 405</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser	78 750 477	78 521 168
Upplåtelseavgifter	119 804 743	116 804 052
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>198 555 220</b>	<b>195 325 220</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	-13 595 549	-13 629 781
Årets resultat	-24 402	34 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 619 951</b>	<b>-13 595 549</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>184 935 269</b>	<b>181 729 671</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	16 000	31 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 000</b>	<b>31 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	-	2 610
Leverantörsskulder	983 967	98 900
Skatteskulder	93 424	56 447
Övriga skulder	233 755	274 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 832 576	1 810 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 143 722</b>	<b>2 242 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>188 094 991</b>	<b>184 003 405</b>

## Kassaflödesanalys

	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	189 848	34 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 109 993	2 085 999
Erhållen ränta	2 719	-
Erlagd ränta	-194	-619
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-216 775	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 085 591</b>	<b>2 120 231</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-27 989	402 377
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	900 988	-64 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 958 590</b>	<b>2 458 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-336 473	-308 444
Minskning långfristiga skulder	-15 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-351 473</b>	<b>-308 444</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse bostadsrätter	3 230 000	5 898 788
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 230 000</b>	<b>5 898 788</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 837 117</b>	<b>8 048 901</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 831 838</b>	<b>7 782 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 668 955</b>	<b>15 831 838</b>
I kassaflödesanalysens likvida medel medräknas kortfristiga placeringar		

## Noter

### NOT 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

NOT 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Årsavgifter BRF-bostäder	8 547 823	8 474 784
	Hysesintäkter bostäder	1 159 142	1 265 634
	Hysesintäkter lokaler	2 304 340	2 394 927
	Hyror, p-platser/garage	737 025	689 548
	Avgift andrahandsuthyrning	48 014	42 686
	<b>Summa</b>	<b>12 796 344</b>	<b>12 867 579</b>

### NOT 3 Fastighetskostnader

NOT 3	Fastighetskostnader	2020	2019
	<b>Driftkostnader</b>		
	El för drift och belysning (gemensam)	402 578	455 238
	Fjärrvärme	3 151 139	3 250 161
	Vatten & Avlopp	636 228	588 228
	Fastighetsförsäkring	173 821	192 085
	Övrigt (bredband, ComHem, sophämtning)	715 085	704 313
	<b>Summa</b>	<b>5 078 851</b>	<b>5 190 025</b>
	<b>Skötselkostnader</b>		
	Fastighetsskötsel	822 166	736 062
	Gårdsskötsel	428 574	762 567
	Takskottning	11 092	45 049
	Städning	462 082	465 995
	Bevakning & Larm	94 695	89 724
	Besiktningkostnader (2020 Obligatorisk Ventilations Kontroll)	782 112	22 500
	<b>Summa</b>	<b>2 600 721</b>	<b>2 121 897</b>
	<b>Underhåll och reparationer</b>		
	Underhållskostnader (2019 Garage, rörelsefogar)	80 217	1 668 107
	Reparationer (2020 Blixtnedslag m m, se sid 4-5)	1 035 062	262 523
	Serviceavtal	190 784	66 276
	<b>Summa</b>	<b>1 306 063</b>	<b>1 996 906</b>
	<b>Fastighetsskatt och avgifter</b>		
	Fastighetsskatt lokaler	156 921	125 320
	Fastighetsavgift bostäder	435 844	417 746
	<b>Summa</b>	<b>592 765</b>	<b>543 066</b>
	<b>Summa total</b>	<b>9 578 400</b>	<b>9 851 894</b>



## Noter

<b>NOT 4</b>	<b>Styrelsearvoden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Arvoden och ersättningar	332 500	332 500
	Sociala kostnader	57 612	57 106
	<b>Summa</b>	<b>390 112</b>	<b>389 606</b>

<b>NOT 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
<p>Avskrivningar görs med drygt 1% av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket kan anses vara en långsiktigt rimlig nivå. En förteckning av de olika anläggningstillgångarna framgår nedan.</p>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Inköp år</b>	<b>Avskrivning tid</b>	<b>Återstår år</b>
Byggnader, anskaffningsvärde	1995	200	174
Stambyte	2005	50	34
Ventilation	2006	20	5
Elektroniskt låssystem	2010	15	4
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	9
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	24
Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	1
Ventilationssystem renovering	2014	30	23
Värmesystem uppgradering	2014	30	23
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	13
Tilläggsisolering vind	2015	15	9
Styrsystem till värmen	2015	20	14
Belysning AJ-längan	2019	20	18
Laddplatser för elbilar	2019	10	8
Portöppnare garage	2019	10	8
Avgasrenare för radiatorvatten	2020	10	9

<b>NOT 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	201 119 485	200 888 627
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	336 473	230 858
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>201 455 958</b>	<b>201 119 485</b>
	Ingående avskrivningar	-33 671 505	-31 622 482
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 057 603	-2 049 023
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-35 729 108</b>	<b>-33 671 505</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>165 726 850</b>	<b>167 447 980</b>

## Noter

<b>NOT 6 forts.</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Taxeringsvärden</b>			
Mark		191 200 000	191 200 000
Byggnader		237 800 000	237 800 000
<b>Summa</b>		<b>429 000 000</b>	<b>429 000 000</b>
<b>NOT 7</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		1 044 492	547 961
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Inköp		-	496 531
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<b>1 044 492</b>	<b>1 044 492</b>
Ingående avskrivningar		-584 937	-547 961
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-52 390	-36 976
<b>Utgående avskrivningar</b>		<b>-637 327</b>	<b>-584 937</b>
<b>Redovisat värde</b>		<b>407 165</b>	<b>459 555</b>
<b>NOT 8</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntefond		10 000 000	-
Värdetförändring		-216 775	-
<b>Summa</b>		<b>9 783 225</b>	<b>-</b>
Bokfört värde motsvarar balansdagens kurs			

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

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

# 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 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 misstag. 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 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

#### **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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2021-04-12



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson  
Revisor





*Adress*  
August Wahlströms väg 8  
182 31 Danderyd

*Hemsida*  
[www.morbybacken1.se](http://www.morbybacken1.se)  
E-post: [styrelsen@morbybacken1.se](mailto:styrelsen@morbybacken1.se)

*Org.nummer*  
716419-6391  
Bankgiro 509-5021