



# Årsredovisning 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD



# ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019.

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 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 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 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 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

Föreningen följer en underhållsplan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Ommålning av balkonger på AW-längan	2019
Byte av byggnadernas rörelsefogar	2019
Byte garageportar	2019
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
Sopkärlsskåp byte, från sopnedkast till sopkärl. 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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Återstående 35 garageportar från mitten av 50-talet utbyta

Behovet av att åtgärda garageportarna har funnits sedan länge. Möjligheten av en renovering förelåg trots att de varit med i över 60 år. Kostnaden skulle i förhållande till kvarvarande livslängd dock bli för hög och eftersom vi erhöll ett förmånligt pris vid byte av samtliga portar valde vi det alternativet.

Dessutom kunde vi få dessa tillverkade med våra gamla som förebild, både vad avser mått, fönster och färger. Inte nog med det, vi kunde få dem som vipportar i samma design som de gamla slagportarna. Vipportarna har den fördelen att de är lika lätta att öppna när tjälen gått ned i jorden och marken höjt sig något.

Och – de kunde förses med en elektronisk dörröppnare. Detta blev en succé bland garageinnehavarna, men också hos grannarna ovanför garagen som slapp det irriterande skrapljudet när de gamla portarna öppnades.

### **Balkongräcken på AW-längan**

Även detta är ett projekt som har fått stå tillbaka i flera år på grund av andra prioriteringar. Åtgärden var alltså efterlängtdad och utfördes under våren och sommaren. Ommålningen omfattade smide- och trädetaljer, betongplattornas framkanter samt betongkanten mellan fönstren. Även de yttre vägghörnen mellan balkongerna fick färg. Liknande renoveringar har tidigare gjorts på övriga balkonger för ett antal år sedan.

### **Rörelsefogarna har bytts ut**

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

## **Underhållsplan**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för löpande underhåll. Förändringar och omprioriteringar kan dock ske efter förändrade behov.

### **Åtgärder under 2020**

#### **– OVK-besiktning**

Under första kvartalet i år genomfördes den Obligatoriska Ventilations Kontroll som skall ske var sjätte år. Detta är påkallat eftersom det är viktigt för de boendes hälsa att luften inte blir stillastående med sanitära olägenheter som följd.

Vid kontrollen framkom, som det brukar, brister som var tvunget att åtgärdas. Alltifrån ej tillåtna köksfläktar till felinställda ventiler. För optimal funktion skall samtliga lägenheter och lokaler ha rätt ventilation.

#### **– Projekt sänkning av värmekostnaden**

Fjärrvärmens är föreningens största kostnad och uppgår till ca 3,25 Mkr, lika med ca 25% av intäkterna. Styrelsen arbetar sedan flera år tillbaka med olika alternativ; återvinning av returvärme, solceller och bergvärme.

För närvarande är återvinning föremål för en närmare granskning. Det såg inledningsvis ut att vara en teknik med god effekt, men det visade sig efterhand att det fanns risker och problem som gjorde att effekten kanske inte skulle bli den förväntade. Styrelsen utreder dock alternativet vidare.

Solceller är något som styrelsen tidigare (2013) utrett och som skulle kunna vara ett komplement till energiförsörjningen. Beslutet blev dock att avvakta eftersom vi bedömde att priserna skulle gå ned. Detta har nu skett, varför det kan vara intressant att utreda detta alternativ på nytt.

Bergvärme har vi sedan några år avskrivit på att tunnelbana och kraftledningstunnel finns under föreningens mark.

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

- Fortsatta investeringar för att sänka värmekostnaderna
- Värmeväxlare 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 25 bytt ägare under året. Vid årets början var antalet medlemmar 390 st. 29 medlemmar har beviljats utträde under året och 35 medlemmar har antagits. Vid årets slut var antalet medlemmar 396 st. Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Lägenhetsombildningar

Under 2019 ombildades tre hyresrätter till bostadsrätter varav två såldes under räkenskapsåret. Den tredje såldes januari 2020.

## Befattningshavare

### Styrelse

Katja Werner	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
Ulrika Preger	Suppleant
Katri Tammi	Suppleant
Karin Nilsson	Suppleant

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 Björn Barr, sammankallande, samt Elisabeth Hellberg till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

## Föreningens ekonomi

Årets positiva resultat om 34 tkr inkluderar avskrivningar om 2 086 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens kassaflöde, vilket bör beaktas vid bedömningen av föreningens ekonomi.

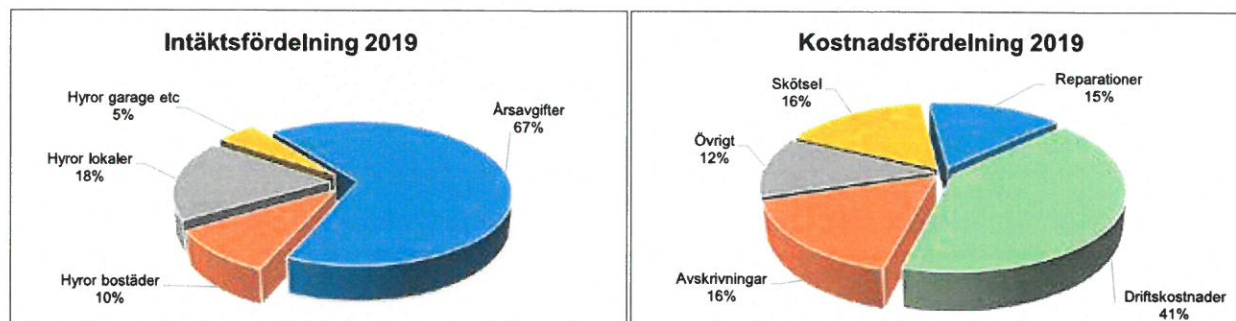
Föreningen tillämpar redovisningsmetod K2, vilket innebär att reparationer bokförts direkt i resultaträkningen. Endast när en helt ny investering görs kan utgiften bokföras i balansräkningen och därefter avskrivs. Under året har därför kostnaden för byte av garageportar om ca 1.2 mkr belastat resultaträkningen.

Genom åren har betydande reparationer gjorts då målsättningen är att hålla fastigheten i gott skick. Fastighetens värde har väsentligt ökat, vilket inte framgår av balansräkningen eftersom den endast redovisar bokfört värde.

Det finns inga lån och reparationerna har finansierats med egna medel. Årets nyupplåtelse av bostadsrätter har inneburit ett kapitaltillskott om 5 899 tkr.

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god. Samtliga renoveringar beräknas finansieras med egna medel. Vidare bedömer styrelsen att avgifterna förblir oförändrade under 2020.

## Ekonomi i bilder



### Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	12 868	12 800	12 722	12 701
Resultat efter finansiella poster tkr	34	-2 190	-5 370	-1 266
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	467	467	467	467
Årshyra per m <sup>2</sup> hyresrättsyta, bostad, kr	1 240	1 212	1 198	1 299
Årshyra per m <sup>2</sup> övriga ytor, kr	1 089	1 087	1 064	1 035
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	0	0	0	222
Räntekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	0	0	1	3
Soliditet (%), Not 9	98,8	98,8	98,8	96,5
Elkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	21	22	19	20
Värmekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	152	152	154	159
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	27	24	25	26

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 040 768	114 672 191	-3 286 527	-11 439 003	-2 190 778
Resultatdisposition enligt årsstämma				-2 190 778	2 190 778
Upplåtelse bostadsrätter	480 400	5 484 600	-66 212		
Årets resultat					34 232
Belopp vid årets utgång	78 521 168	120 156 791	-3 352 739	-13 629 781	34 232

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 629 781	Förslag till disposition:	Balanseras i ny räkning	-13 595 549
Årets resultat	34 232			
<b>Summa</b>	<b>-13 595 549</b>	<b>Summa</b>		<b>-13 595 549</b>

## Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2019	2018
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 867 579	12 799 548
Övriga intäkter		15 330	4 730
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 882 909</b>	<b>12 804 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-9 851 894	-12 114 429
Övriga externa kostnader		-520 559	-441 301
Arvodet	4	-389 606	-400 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 085 999	-2 037 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 848 058</b>	<b>-14 994 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 851</b>	<b>-2 189 773</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619	-2 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619</b>	<b>-1 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 232</b>	<b>-2 190 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 232</b>	<b>-2 190 778</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	167 447 980	169 266 145
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	459 555	0
Pågående nyanläggningar	8	–	418 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 907 535</b>	<b>169 685 090</b>
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>		 <b>167 907 535</b>	 <b>169 685 090</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 596	5 834
Övriga fordringar		371	401 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 065	259 284
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 032</b>	<b>666 409</b>
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 831 838	7 782 937
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 831 838</b>	<b>7 782 937</b>
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>		 <b>16 095 870</b>	 <b>8 449 346</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <b>184 003 405</b>	 <b>178 134 436</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 521 168	78 040 768
Upplåtelseavgifter	116 804 052	111 385 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>195 325 220</b>	<b>189 426 432</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-13 629 781	-11 439 003
Årets resultat	34 232	-2 190 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 595 549</b>	<b>-13 629 781</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>181 729 671</b>	<b>175 796 651</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>		
Förskott från kunder	2 610	-
Leverantörsskulder	98 900	189 933
Skatteskulder	56 447	-
Övriga skulder	274 566	290 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 810 211	1 826 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 242 734</b>	<b>2 306 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>184 003 405</b>	<b>178 134 436</b>

## Kassaflödesanalys

	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	34 851	-2 189 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
-Avskrivningar	2 085 999	2 037 648
-Omklassificeringar	-	483 188
Erhållen ränta	-	1 311
Erlagd ränta	-619	-2 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 120 231</b>	<b>330 058</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	402 377	-202 116
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-64 051	241 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 458 557</b>	<b>369 738</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-308 444	-418 945
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-308 444</b>	<b>-418 945</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse bostadsrätter	5 898 788	3 100 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 898 788</b>	<b>3 100 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 048 901</b>	<b>3 051 213</b>
Likvida medel vid årets början	7 782 937	4 731 724
Likvida medel vid årets slut	15 831 838	7 782 937

## 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

	2019	2018
Årsavgifter BRF-bostäder	8 474 784	8 442 317
Hysesintäkter bostäder	1 265 634	1 357 538
Hysesintäkter lokaler	2 394 927	2 303 104
Hyror, p-platser/garage	689 548	645 522
Avgift andrahandsuthyrning	42 686	51 067
<b>Summa</b>	<b>12 867 579</b>	<b>12 799 548</b>

### NOT 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Driftkostnader</b>		
El för drift och belysning (gemensam)	455 238	478 043
Fjärrvärme	3 250 161	3 246 455
Vatten & Avlopp	588 228	521 474
Fastighetsförsäkring	192 085	191 752
Övrigt (bredband, ComHem, sophämtning)	704 313	659 428
<b>Summa</b>	<b>5 190 025</b>	<b>5 097 152</b>
<b>Skötselkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	736 062	614 870
Gårdsskötsel	762 567	600 363
Takskottning	45 049	35 928
Städning	465 995	439 342
Bevakning & Larm	89 724	89 829
Besiktningkostnader	22 500	8 020
<b>Summa</b>	<b>2 121 897</b>	<b>1 788 352</b>
<b>Underhåll och reparationer</b>		
Underhållskostnader (2019 garage, rörelsefogar, belysning)	1 668 107	38 975
Reparationer (2018 hissar)	262 523	4 607 736
Serviceavtal	66 276	51 350
<b>Summa</b>	<b>1 996 906</b>	<b>4 698 061</b>
<b>Fastighetsskatt och avgifter</b>		
Fastighetsskatt	125 320	123 080
Fastighetsavgift bostäder	417 746	407 784
<b>Summa</b>	<b>543 066</b>	<b>530 864</b>
<b>Summa total</b>	<b>9 851 894</b>	<b>12 114 429</b>

## Noter

<b>NOT 4</b>	<b>Styrelsearvoden</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Arvoden och ersättningar	332 500	332 500
	Sociala kostnader	57 106	68 173
	<b>Summa</b>	<b>389 606</b>	<b>400 673</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	175
Stambyte	2005	50	35
Ventilation	2006	20	6
Elektroniskt låssystem	2010	15	5
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	10
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	25
Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	2
Ventilationssystem renovering	2014	30	24
Värmesystem uppgradering	2014	30	24
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	14
Tilläggsisolering vind	2015	15	10
Styrssystem till värmen	2015	20	15
Belysning AJ-längan	2019	20	19
Laddplatser för elbilar	2019	10	9
Portöppnare garage	2019	10	9

<b>NOT 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	200 888 627	200 888 627
	Inköp	230 858	-
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>201 119 485</b>	<b>200 888 627</b>
	Ingående avskrivningar	-31 622 482	-29 584 834
	Årets avskrivningar	-2 049 023	-2 037 648
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 671 505</b>	<b>-31 622 482</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>167 447 980</b>	<b>169 266 145</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

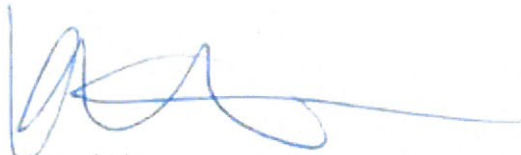
<b>NOT 7</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	Inköp	496 531	-
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 044 492</b>	<b>547 961</b>
	Ingående avskrivningar	-547 961	-547 961
	Årets avskrivningar	-36 976	-
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-584 937</b>	<b>-547 961</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>459 555</b>	<b>0</b>

<b>NOT 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	418 945	483 188
	Inköp, laddplatser och belysning		418 945
	Omklassificeringar m. m.	-418 945	-483 188
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>418 945</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>418 945</b>

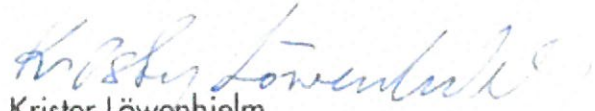
### **NOT 9**      **Definition av nyckeltal**

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

Danderyd den 7 april 2020



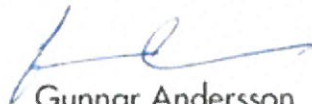
Katja Werner  
Ordförande



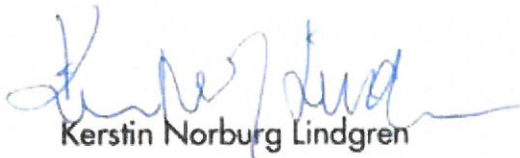
Krister Löwenhielm  
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Christian Sondell  
Kassör



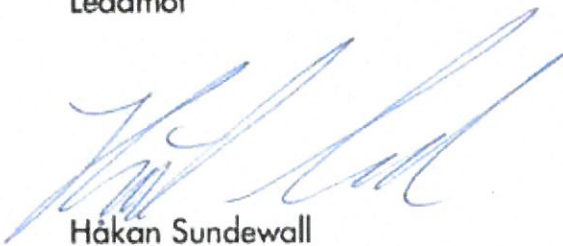
Gunnar Andersson  
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren  
Ledamot



Mikael Hammarbäck  
Ledamot



Håkan Sundewall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2020



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 2019.

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 2019 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.

BN



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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2020-04-08



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