

# Årsredovisning 2020



Bild: Carl-Gustaf Cajander

## Brf Mörbyskogen 1



Årsredovisning för  
**Brf Mörbyskogen nr 1**  
716400-0726  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 1, 716400-0726, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter 2020-01-01 - 2020-06-02

Kim Eliasson	Ordförande
Tomas Arner	Ledamot
Lennart Waldenström	Ledamot
Mårten Boalt	Ledamot
Bengt Rundqvist	Ledamot
Gunnar Wallström	Ledamot

#### Ordinarie suppleanter 2020-01-01 - 2020-06-02

Claes Rydberg	Suppleant
Kenneth Douhan	Suppleant

#### Ordinarie ledamöter 2020-06-03 - 2020-12-31

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kim Eliasson	Ordförande	2022
Bengt Rundqvist	Ledamot	2021
Claes Rydberg	Ledamot	2022
Gunnar Wallström	Ledamot	2021
Stefan Auer	Ledamot	2021
Thomas Arner	Ledamot	2022
Lennart Waldenström (avgick 2021-01-26)	Ledamot	2021

#### Styrelsesuppleanter 2020-06-03 - 2020-12-31

Johan Beckman	Suppleant	2021
---------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Parameter Revision AB, Marie Nordlander	Extern revisor
---	----------------

#### Valberedning

Mårten Boalt  
Ulf Nygren  
Anna Söderbärj

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Forstmästaren 1 och Drevkarlen 1 i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 366 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adresser är Mörbyhöjden 3-23 och 8-22.

Föreningen upplåter 366 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 22 förråd, 169 garage, 77 parkeringsplatser, samt 8 MC-platser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
32	98	182	50	4

Total tomtarea:	26 493 kvm
Total bostadsarea:	26 686 kvm
Total lokalarea:	2 124 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Bredablick Förvaltning AB	10 kvm	2021-12-31
Telia Sverige AB	5 kvm	2025-10-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Teknisk förvaltning
Eko Miljö och Mark i Stockholm AB	Utemiljö
Com Hem AB	Kabel-TV
Com Hem AB	Bredband
E.ON AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
NOMOR AB	Skadedjursbekämpning
Elis Textil Service AB	Serviceavtal mattor

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 325 697 kr och planerat underhåll för 2 549 111 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Hissbyte	2015
Takrenovering hus 19-23	2015
Förnyelse av lekplatser och av utemöbler	2015
Reparation av skyddsrumsventilation, steg 1 (2)	2016
Radonmätning	2016
Parkeringsplatser renoverade och breddade	2016
Förnyelse lokal Mörbyhöjden 19-23	2017
Takrenovering låghusen	2018
Tilläggsisolering tak	2018
Installation partikelinsamlare och avgasare på radiatorstammarna	2018
Byte frånluftsfläktar	2018
Nya lyktstolpar med led-lampor	2018
Energideklaration genomförd	2018
Reparation av skyddsrumsventilation, steg 2 (2)	2018
Dränering runt garaget	2018
Installerat 8 laddpunkter för elbilar	2018
Sanering och demontering av utrustning i pannrummet	2018-2019
Renovering av garaget	2019
Ombyggnad pannrummet, pågående	2019-2020
Nytt staket runt lekplats	2020
Trädplantering	2020
Värmesensorer	2020
Uppgradering utemöbler	2020
Asfaltering och kantsten	2020
Undercentraler	2020



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit extra föreningsstämma 13 februari 2020 och ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Året i föreningen har varit utmanande, för att inte säga problematiskt, för oss alla med anledning av den pågående pandemin. Vi har haft gott om frivilliga medlemmar som erbjudit hjälp med att handla, gå till apoteket, slänga sopor eller annat man kan behöva om man är sjuk eller om man är i karantän. Tack!

Utöver uppfyllande av det grundläggande ansvar som en styrelse har så är vår ambition och vision även att förbättra till medlemmarnas gagn. Aktuella projekt sammanfattas nedan och längre fram i årsredovisningen finns ytterligare information om pågående och kommande projekt.

Med anledning av det glädjande stora antalet medlemmar som har använt våra parker under vår, sommar, höst och till och med nu när vi skriver 2021 och snön ligger har styrelsen köpt in fler utemöbler och här har pandemin faktiskt varit till gagn för föreningens gemenskap.

Att ha en fin gemenskap i föreningen är ett av styrelsens mål och den nya pergola med grillplats som ska komma till sommaren kommer att ytterligare främja umgänge och gemenskap. Pannrumsprojektet tickar på - bygglov har beviljats, upphandling av projektledare är klart och nu ska en entreprenör väljas för själva arbetet.

Vi ser alltså fram emot bättre tider, med pannrummet som gemensamhetslokal, nya trädplanteringar, en pergola med grillplats och annat som ökar trivsel (och värdet på lägenheterna).

Det projekt som påverkat er medlemmar mest är nog installationen av sensorer i alla lägenheter. Sensorerna gör att styrelse och förvaltare kan mäta av lägenhetens temperatur och luftfuktighet utan att gå in i lägenheten. Återstående sensorer kommer att installeras samtidigt med att besiktning av ventilation görs. När alla sensorer är installerade kommer elementen att justeras så att lägenheterna får en jämnare värme. Systemet justerar också innan väderomslag vilket kommer att sänka våra värmekostnader.

Av våra övriga planerade förbättringar och projekt har mycket ställts in. Dessa kommer att sätta fart under året om möjligt. Det mest spännande är nog balkongprojektet som vi kommer informera om i detalj senare under året. Annars är det som syns mest förbättringarna i utemiljön som redan nämnts samt upprustning av föreningens entréer.

Föreningens ålder ställer stora krav på att ha en uppdaterad underhållsplan och denna är nu helt genomlyst till att bli en fullständig 50-årsplan med årliga aktiviteter som prissatts. Även formatet för underhållsplanen är uppgraderat till ett lätthanterligt system och föreningen har nu en 5-årsbudget som är baserad på underhållsplanen.

Slutligen vill vi passa på att tacka medlemmar som bistått styrelsen under året med arbetsinsatser och även tacka övriga medlemmar för värdefulla och välkomna synpunkter och hejarop. Vi ser nu fram emot ett spännande år 2021 med hopp om att året blir lite enklare!

*Styrelsen*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 37 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 45 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 515 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 517 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 april 2013.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	17 959	17 510	17 573	17 661
Resultat efter finansiella poster	856	3 167	-2 604	1 496
Förändring av underhållsfond	-65	-348	65	65
Resultat efter fondförändringar	921	3 515	-2 669	1 431
Soliditet %	69	68	-2	1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	606	606	606	606
Driftskostnad, kr / kvm	332	303	278	279
Ränta, kr / kvm	29	24	31	48
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	2	2	2	2
Lån, kr / kvm	3 202	3 405	3 240	3 357
Snittränta (%)	0,89	0,70	0,96	1,44

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- och reservfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 150 779</b>	<b>192 472 493</b>	<b>130 446</b>	<b>-5 863 729</b>	<b>3 164 921</b>
Disposition enligt föreningsstämma				3 164 921	-3 164 921
Avsättning enligt föreningsstämma			65 000	-65 000	
Ianspråktagande enligt föreningsstämma			-130 000	130 000	
Årets resultat					855 503
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 150 779</b>	<b>192 472 493</b>	<b>65 446</b>	<b>-2 633 808</b>	<b>855 503</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 633 808
Årets resultat före fondförändring	855 503
Summa över/underskott	-1 778 305
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 753 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 818 446
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 712 859</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	17 724 616	17 348 185
Övriga rörelseintäkter	3	234 414	161 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 959 030</b>	<b>17 509 585</b>
		<b>17 959 030</b>	<b>17 509 585</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-325 697	-460 134
Planerat underhåll	5	-2 549 111	-1 351 789
Driftskostnader	6	-8 848 463	-8 075 148
Övriga kostnader	7	-874 539	-638 654
Personalkostnader	8	-733 890	-569 208
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 012 285	-2 620 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 343 985</b>	<b>-13 715 181</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 615 045</b>	<b>3 794 404</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 874	8 987
Räntekostnader		-761 147	-636 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-759 273</b>	<b>-627 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>855 772</b>	<b>3 166 841</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>855 772</b>	<b>3 166 841</b>
Årets skattekostnader		-269	-1 919
<b>Årets resultat</b>		<b>855 503</b>	<b>3 164 921</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	278 919 934	281 931 059
Inventarier, maskiner och installationer	11	68 415	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 278 846	242 061
		<u>280 267 195</u>	<u>282 173 120</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument	14	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>280 267 196</u>	<u>282 173 121</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 834	2 288
Övriga fordringar		1 652	12 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	453 715	353 054
		<u>460 201</u>	<u>368 177</u>
<b>Kassa och bank</b>	13,14	1 706 435	4 692 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 166 636</u>	<u>5 060 841</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>282 433 832</u>	<u>287 233 962</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 150 779	3 150 779
Uppskrivningsfond		191 698 676	191 698 676
Reservfond		773 817	773 817
Underhållsfond		65 446	130 446
		<u>195 688 718</u>	<u>195 753 718</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 633 808	-5 863 729
Årets resultat		855 503	3 164 921
		<u>-1 778 305</u>	<u>-2 698 808</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>193 910 413</u>	<u>193 054 910</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättning Stödfonden	14	59 520	-
		<u>59 520</u>	<u>-</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	8 706 538	87 155 520
Övriga långfristiga skulder		14 291	14 291
		<u>8 720 829</u>	<u>87 169 811</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	76 755 221	3 706 944
Leverantörsskulder		678 277	943 200
Skatteskulder		68 691	65 936
Övriga skulder		50 967	96 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 189 914	2 196 363
		<u>79 743 070</u>	<u>7 009 241</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>282 433 832</u>	<u>287 233 962</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	1 615 045
Avskrivningar	3 012 285
	<b>4 627 330</b>
Erhållen ränta	1 874
Erlagd ränta	-761 147
Betald skatt	-269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 867 788</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-92 024
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-314 447
Avsättning stödfonden	59 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 520 837</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 106 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 106 360</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	20 424 377
Amortering av låneskulder	-25 825 082
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 400 705</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 986 228</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 692 663</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 706 435</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	25-200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

### Redovisning av fastighetslån

Till skillnad mot tidigare år tas lån med bindningstid på ett år eller mindre upp som kortfristiga skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. De delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår.

#### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	16 175 004	16 175 004
Intäktsreduktion	-	-117 869
Hyror lokaler	47 056	112 994
Hyror p-platser/garage	1 432 671	1 167 196
Övriga objekt	69 885	10 860
<b>Summa</b>	<b>17 724 616</b>	<b>17 348 185</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	37 756	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	35 527	30 126
Övriga intäkter	114 631	124 334
Försäkringsersättningar	46 500	6 940
<b>Summa</b>	<b>234 414</b>	<b>161 400</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 307	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 309	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 429	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 844	-
VA & sanitet, installationer	53 021	-
Värme, installationer	44 964	-
Ventilation, installationer	2 131	-
El, installationer	33 765	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 786	-
Hiss	41 288	2 606
Huskropp	4 749	-
P-platser/garage	7 104	-
Klottersanering	-	5 324
Övrigt	-	452 204
<b>Summa</b>	<b>325 697</b>	<b>460 134</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	269 013	-
VA & sanitet, installationer	28 438	-
Värme, installationer	595 512	-
Markytor	1 624 960	-
P-platser/garage	31 188	-
Övrigt	-	1 351 789
<b>Summa</b>	<b>2 549 111</b>	<b>1 351 789</b>



## Not 6 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsavgift/skatt	640 804	621 772
Teknisk förvaltning	1 840 518	1 530 887
Besiktningkostnader	58 097	26 056
Snöröjning	41 136	116 029
Serviceavtal	98 007	100 080
Förbrukningsmaterial	84 500	500
Övriga utgifter för köpta tjänster	486 908	994
El	346 285	450 582
Uppvärmning	3 039 811	3 194 603
Vatten och avlopp	693 452	619 592
Avfallshantering	436 450	373 463
Försäkringar	137 626	135 348
Systematiskt brandskyddsarbete	19 806	-
Kabel-TV	917 044	894 642
Bredband	8 019	10 601
<b>Summa</b>	<b>8 848 463</b>	<b>8 075 148</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Hyra av anläggningstillgångar	-	4 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	54 495	6 754
Frakter och transporter	515	-
Resekostnader	-	1 020
Kontorsmaterial och trycksaker	12 696	10 065
Tele och post	23 144	5 659
Förvaltningskostnader	572 340	476 340
Revision	37 250	80 254
Självrisker vid skada	-	46 500
Jurist- och advokatkostnader	10 266	-
Bankkostnader	11 120	6 683
IT-tjänster	2 364	-
Övriga externa tjänster	87 500	-
Avsättning till stödfonden	59 520	-
Övriga externa kostnader	3 329	1 379
<b>Summa</b>	<b>874 539</b>	<b>638 654</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode 2018-2019	-	102 250
Styrelsearvode 2019-2020	32 250	337 510
Styrelsearvode 2020-2021	460 000	-
Valberedning 2020-2021	15 000	-
Övriga arvoden/löner	64 625	34 375
<b>Summa</b>	<b>571 875</b>	<b>474 135</b>
Sociala avgifter	162 015	95 073
<b>Summa</b>	<b>733 890</b>	<b>569 208</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	3 000 065	2 609 184
Markanläggningar	11 060	11 064
Inventarier, maskiner och installationer	1 160	-
<b>Summa</b>	<b>3 012 285</b>	<b>2 620 248</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	132 703 515	125 429 356
-Mark	196 653 000	4 954 324
-Markanläggningar	221 200	221 200
-Pågående nyanläggningar	242 061	-
	<u>329 819 776</u>	<u>130 604 880</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	7 274 159
-Uppskrivningar	-	191 698 676
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 036 785	242 061
	<u>1 036 785</u>	<u>199 214 896</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>330 856 561</b>	<b>329 819 776</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-47 444 787	-44 835 603
-Markanläggningar	-201 869	-190 805
	<u>-47 646 656</u>	<u>-45 026 408</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 000 065	-2 609 184
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 060	-11 064
	<u>-3 011 125</u>	<u>-2 620 248</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-50 657 781</b>	<b>-47 646 656</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>280 198 780</b>	<b>282 173 120</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	82 258 663	85 258 728
Mark	196 653 000	196 653 000
Markanläggningar	8 271	19 331
Pågående nyanläggningar	1 278 846	242 061
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	524 000 000	524 000 000
Lokaler	11 779 000	11 779 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>535 779 000</b>	<b>535 779 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	271 241 000	271 241 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 379 173	1 379 173
	<u>1 379 173</u>	<u>1 379 173</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 575	-
	<u>69 575</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 448 748</b>	<b>1 379 173</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 379 173	-1 379 173
	<u>-1 379 173</u>	<u>-1 379 173</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 160	-
	<u>-1 160</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 380 333</b>	<b>-1 379 173</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>68 415</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	453 715	353 054
<b>Summa</b>	<b>453 715</b>	<b>353 054</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 646 915	1 147 952
Transaktionskonto Handelsbanken	-	3 483 998
Stödfonden	59 520	59 520
Tillfälligt konto Handelsbanken	-	1 194
<b>Summa</b>	<b>1 706 435</b>	<b>4 692 664</b>

## Not 14 Stödfonden

I föreningens sammanlagda behållning i kassa och bank ingår den stödfond som disponeras av föreningen, behållningen är 59 520 kr. Samma värde redovisas under balansräkningens skuldsida då föreningen inte kan nyttja fonden för eget bruk.

Vid utgång av 2020 innehar fonden 920 st aktier i Hennes & Mauritz AK B till ett värde av 158 240 kr.

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	76 755 221	3 706 944
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 706 538	87 155 520
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>85 461 759</b>	<b>90 862 464</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	85 461 759	90 862 464
<b>Summa</b>	<b>85 461 759</b>	<b>90 862 464</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,55 %	2021-05-31	7 840 000	-	2 240 000	5 600 000
Stadshypotek	0,55 %	2021-06-03	8 267 629	-	83 092	8 184 537
Stadshypotek	0,48 %	2021-09-06	4 290 000	-	330 000	3 960 000
Stadshypotek	-	Löst	10 947 597	-	10 947 597	-
Stadshypotek	-	Löst	7 332 185	-	7 332 185	-
Stadshypotek	1,46 %	2021-12-30	6 064 335	-	1 020 000	5 044 335
Stadshypotek	0,48 %	2021-09-16	20 994 500	-	422 000	20 572 500
Stadshypotek	1,88 %	2022-09-30	5 498 744	-	602 600	4 896 144
Stadshypotek	1,87 %	2023-01-30	4 322 499	-	380 145	3 942 354
Stadshypotek	0,50 %	2021-01-29	9 519 028	-	59 360	9 459 668
Stadshypotek	1,09 %	2022-06-01	995 000	-	7 500	987 500
Stadshypotek	-	Löst	2 289 987	-	2 289 987	-
Stadshypotek	0,55 %	2021-03-02	2 500 960	-	18 756	2 482 204
Stadshypotek	0,55 %	2021-06-03	-	7 295 339	36 846	7 258 493
Stadshypotek	0,55 %	2021-06-03	-	10 892 583	55 014	10 837 569
Stadshypotek	0,55 %	2021-08-05	-	2 236 455	-	2 236 455
<b>Summa</b>			<b>90 862 464</b>	<b>20 424 377</b>	<b>25 825 082</b>	<b>85 461 759</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Från och med årsredovisning 2020 kommer de lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld under balansräkningen.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	484 845	-
Upplupna räntekostnader	69 266	18 000
Förutbetalda intäkter	766 526	1 147 952
Upplupna revisionsarvoden	47 000	65 000
Upplupna driftskostnader	822 277	965 411
<b>Summa</b>	<b>2 189 914</b>	<b>2 196 363</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	101 603 000	101 603 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 603 000</b>	<b>101 603 000</b>

### Underskrifter

Danderyd, 2021-03-23



Kim Eliasson  
Styrelseordförande



Bengt Rundqvist



Claes Rydbærg



Gunnar Wallström



Stefan Auer



Thomas Arner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23  
Parameter Revision AB



Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mörbyskogen nr 1  
Org.nr. 716400-0726

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisioner enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## 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 Brf Mörbyskogen nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens ägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 mars 2021

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**