

Årsredovisning 2013

för

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1965-08-15. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRONOJÄGAREN 1	1962	Danderyd
SKOGVAKTAREN 1	1962	Danderyd

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning av byggnaderna sker med fjärrvärme från Norrenergi AB via fem fjärrvärmeundercentraler, en undercentral i varje höghus. Bostadslägenheterna har mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum. Värmeåtervinning ur frånluften sker med hjälp av värmepumpar. Lokalerna har mekanisk till- och frånluftsventilation.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962-1964 och består av sju flerbostadshus varav två hus om 9½, tre hus om 8½ och två hus om 3 våningar. Enligt fastighetstaxeringen 2013 är den byggnadernas totala bostadsyta (BOA) 25 813 kvm och lokalyta (LOA) 5 672 kvm (uthyrda lokaler, lokaler för föreningens eget bruk, förråd och garage).

Lägenheter, lokaler och förråd

Föreningen har totalt 367 bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas efter storlek på följande sätt:

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal lgh	39	123	167	22	11	5

Föreningen disponerar sammanlagt 65 lokaler varav 55 är förrådsutrymmen (inkl 15 f d soprum). Sju lokaler och fyra förrådsutrymmen upplåts med hyresrätt till nedanstående hyresgäster, 51 lokaler upplåts med hyresrätt till föreningens medlemmar som förråd och tre lokaler disponeras för föreningens eget behov (styrelserum med pentry samt dagrum och utställningsrum under stamprojektet).

Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt för följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Snabbköp	632	2014-09-30
Butikskontor	24	2015-09-30
Kontorsverksamhet	95	2015-12-31
Konstruktionsfirma	140	2016-09-30
Konstruktionsfirma	187	2016-09-30
Daghem	141	2016-09-30
Frisör, fotvård	40	2015-09-30

Föreningen har utöver ovanstående en plats för reklamskylt på mark som upplåts med hyresrätt till fastighetsmäklare.

Garage och P-platser

Föreningen upplåter med hyresrätt 292 garage och 119 parkeringsplatser, varav 11 parkeringsplatser har eluttag för motorvärmare. Föreningen upplåter dessutom 25 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser som övervakas av Länsparkering Bevakning AB. Merparten av gästparkeringsplatserna på Mörbydalen disponeras f n under arbetstid av stamprojektets entreprenör. Föreningen upplåter slutligen ett antal parkeringsplatser som del av lokalhyresavtal till ICA Sverige AB att brukas som parkering åt ICA Myrans kunder. Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage och P-platser till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Underhåll och förbättringar

Byggnadernas tekniska status vad avser utförda större underhålls- och förbättringsåtgärder genom åren redovisas i bilaga 1.

5-årsplan

Styrelsen arbetar med en framåtblickande plan vad avser kommande större underhållsarbeten. Den nuvarande planen utgår från pågående projekt för badrums- och stamreovering. I takt med att stamprojektet har avslutats i ett hus, så utförs rensning av ventilationskanaler, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och justering av ventilationen i husets lägenheter. Som tredje steg sker reovering av hissarna i höghusen. Det fjärde steget är målning av trapphusen och byte av belysning till lågenergityp (LED). Parallellt med ovanstående underhållsarbeten planeras byte av ventilationsfläktar för lägenheternas frånluft samt förbättringar i värmeundercentralerna och av husens värmesystem.

R
#

JV

Medlemmar

Av föreningens 367 medlemslägenheter har under året 39 lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas enligt föreningens stadgar ut av köparen. Vid årets utgång var med styrelsens medgivande fem lägenheter upplåtna i andra hand. Föreningens stadgar stipulerar att "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas." Styrelsen lämnar medgivande för ett år i taget, sammanlagt för normalt högst två år.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning, förande av lägenhetsförteckning samt uthyrning av garage- och parkeringsplatser har skötts av Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). Uthyrning av lokaler och förråd har skötts av styrelsen.

Fastigheternas tekniska förvaltning har skötts av styrelsen i samråd med CEMI Förvaltning AB med Lars Gille som ansvarig förvaltare. Den löpande fastighetsskötseln har utförts fastighetstekniker Fredrik Jorring, CEMI Förvaltning AB.

Markskötsel, snöröjning och halkbekämpning har utförts av EkoMiljö & Mark i Stockholm AB.

Föreningen har utöver nämnda leverantörer också service- eller leveransavtal med följande större leverantörer:

- | | |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| • El | EON Sverige AB |
| • Vatten | Roslagsvatten AB |
| • Fjärrvärme | Norrenergi AB |
| • Fastighetsjour | Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB |
| • Hisservice | OTIS AB |
| • Takservice | Hagmans Tak AB |
| • Ventilationssystem | Raukas Ventilation AB |
| • Värmepumpanläggning | Climapac AB |
| • Snö- och istappsrojning på tak | J P Schweitz AB |
| • Brandskydd | DAFO Brand AB |
| • Kabel-TV | ComHem AB |
| • Städning av allmänna utrymmen | Städpoolen AB |
| • Entrémattor | Berendsen Textil Service AB |
| • Omhändertagande av returpapper | IL Recycling AB |
| • Hämtning av hushållsavfall och grovsopor | SITA AB |
| • Rengöring av avfallsstationer | Industrimålning i Stockholm AB |
| • Parkeringsbevakning | Länsparkering Bevakning AB |

Grannsamverkan har under året fortsatt med bistånd av Roslagspolisens närpolis. Föreningens kontaktperson i samarbetet med polisen är Einar Fredriksson.

Kontaktpersoner mellan medlemmar som nyttjar tvättstugorna och styrelsen (tvättstugeombud) har varit Birgitta Ljunggren (tvättstugan Md 14) och Kerstin Eriksson (tvättstugan Md 7).

B
tt

JL

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toivo Tagel	ordförande, ansvarig för fastigheter/fastighetsdrift (avgick i december 2013)
Hans Nilsson	vice ordf., ansvarig för teknisk/ekonomiska utredningar och energifrågor
Denise von Garrelts	styrelsens sekreterare (avgick i juli 2013)
Anthony Jilert	ansvarig för medlemsärenden och -information
Pelle Brandt	ansvarig för markskötsel
Eva Wallin	styrelsesuppleant
Katarina Nordman	styrelsesuppleant

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden samt har därutöver hållit regelbundna arbetsmöten för avstämning och samordning av styrelsearbetet och fastigheternas förvaltning. Styrelsen har under året gett ut sex informationsblad samt fortlöpande hållit à jour föreningens hemsida www.morbyskogen2.se.

Arvoden

Under 2013 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2012	Fast	Extra arbete		Summa
	arvode	Antal tim	Belopp	
Toivo Tagel	14 825	309,5	77 375	92 200
Erik Ljungh	11 854	134,5	33 625	45 479
Anthony Jilert	7 412	21,0	5 250	12 662
Pelle Brandt 1)	7 412	45,0	11 250	18 662
Hans Nilsson	6 412	81,5	20 375	26 787

1) 4 000 kr avser extra arbete utförd 2012.

Styrelsen vald 2013	Fast	Extra arbete		Summa
	arvode	Antal tim	Belopp	
Toivo Tagel	20 000	428,5	107 125	127 125
Hans Nilsson	16 666	162,3	40 563	57 229
Denise von Garrelt	1 000	0	0	1 000
Anthony Jilert	10 000	23,0	5 750	15 750
Pelle Brandt	10 000	51,8	12 938	22 938
Eva Wallin	6 666	13,7	3 427	10 093
Katarina Nordman	6 666	11,7	2 997	9 593

Valberedning vald 2012	Arvode
Jacob Schulze	3 000
Jörgen Ristare	3 000
Ingrid Cornell	1 000

is

is

<u>Valberedning vald 2013</u>	<u>Arvode</u>
Jacob Schulze	0
Jörgen Ristare	0
Erik Ljungh	0
<u>Granssamverkan 2013</u>	<u>Arvode</u>
Einar Fredriksson	4 000
<u>Revisorer valda 2012</u>	<u>Arvode</u>
Sven Hedman, internrev	16 000
Ralf Toresson, externrev	Enl. räkning
<u>Revisorer valda 2013</u>	<u>Arvode</u>
Sven Hedman, internrev	0
Per Engzell, externrevisor	Enl. räkning

Konsulter

Styrelsen har i sitt arbete anlitat följande konsulter.

Konsult	Uppdrag	Belopp (kr)
Bygg och Fastighetskonsult i Stockholm	Stamprojektet, projektledare	281 250
Vertical Planet AB	Stamprojektet, kontrollansvar	86 408
Raukas Ventilation AB	Stamprojektet, ventilationsfrågor	1 813
SBC	Stamprojektet, konsultation om lån	1 828
Lena Zethelius	Stamprojektet, tillsyn av dagrum	2 004
Bengt Emesten	Stamprojektet och värmesystemet, driftr.	55 650
Bengt Lilljekvist	Värmesystemet, drifrutiner	4 900
Bo Andersson	Framtagning av ritningar	2 645
Susanne Edström	Utlåtande om markskötsel	9 375
Anna Ter-Borch, ATeBe Ekonomiservice	Ekonomiförvaltning	80 875
Erik Ljung	Ekonomiförvaltning	32 375
SVEFAB	Omläggning till ny ekonomiförvaltare	45 875

Föreningen har härutöver anlitat juridisk expertis från SBC som ombud att driva föreningens ärende beträffande stamprojektet i hyresnämnden samt i frågor beträffande enskilda medlemsärenden.

Revisorer

Per Engzell	revisor, extern
Sven Hedman	revisor, intern
Ragnar Santesson	revisorssuppleant, extern
Bengt Lilljekvist	revisorssuppleant, intern

Valberedning

Jacob Schulze
Jörgen Ristare
Erik Ljungh

JS
JS

JS

Stämmor

Extra föreningsstämma för den första läsningen av föreningens nya stadgar hölls den 11 april 2013. Föreningens ordinarie årsstämma och andra läsning av stadgarna hölls den 12 juni 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stadgeändring

Den första läsningen av föreningens omarbetade stadgar ägde rum vid extra föreningsstämma den 11 april 2013 och fastställdes vid den andra läsningen vid ordinarie årsstämma den 12 juni 2013. De nya stadgarna trädde i kraft efter registrering hos Bolagsverket i augusti 2013.

Stamprojektet

Upphandlingsprotokoll med föreningens valda entreprenör, BETEGE Byggen AB, för utförande av badrums- och stamrenovering upprättades vid upphandlingssammanträde den 18 januari 2013. Vid den tidpunkten hade alla medlemmar i låghusen lämnat medgivande till renoveringsprojektet. I avvaktan på hyresnämndens beslut avseende höghusen påbörjades renoveringsarbetet i Md 12-14 och fortsatte senare under året i Md 7-9. Hyresnämndens sammanträde ägde rum i november 2013. Nämndens beslut undanröjde hinder för att utföra renoveringsarbeten i samtliga höghus.

Ny ekonomiförvaltare

Styrelsen beslutade i juni 2013 att säga upp kontraktet med SBC avseende ekonomiförvaltning och förande av lägenhetsregister till att upphöra den 31 december 2013 samt att återuppta upphandling av ny leverantör för ekonomiförvaltning, förande av lägenhetsregister och juridiska tjänster. Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab) valdes till ny leverantör. Övergången till ny leverantör planerades till den 1 januari 2014. Utgifterna för övergång till Svefab omfattar 98 tkr till SBC för avveckling, 46 tkr till Svefab för uppläggnings och 32 tkr till Erik Ljungh för upphandling och omläggning.

Styrelsens fastighetsbesiktning

Styrelsens stadgeenliga protokollförda besiktning i syfte att fastställa fastigheternas underhållsbehov på kort och lång sikt genomfördes av markområdena i september och av byggnaderna i oktober 2013.

Lägenheter

Ett flertal lägenheter har drabbats av mögel-, fukt- och vattenskador samt stopp i avloppsledningar med påföljande rensning.

Lokalerna

Belysningsarmaturerna i lokalen Mh 1B har bytts. Korridorutrymmena i lokalen Md 9 har målats och plats för duschkabin har inretts. Lokalen Md 9 har drabbats av vattenskada genom att vatten trängt ner från ovanförliggande lägenhet. Ett nytt förråd har inretts i källaren Md 9. Fönster har tätats i lokalen Md 15. Dagrum och pentry för medlemmarnas vistelse under stamrenovering har inretts i källaren Md 12. Där disponerar stamprojektets entreprenör också utrymme för utställning av badrumsinredning.

Gemensamma utrymmen

Värmeaggregatet har bytts ut i ett av torkskåpen i tvättstugan Md 14. Anskaffning av ytterligare ett torkskåp till tvättstugan Md 7 avvaktar tills vidare tills behovet är bättre påvisad. Fuktansamling i källaren Md 20 hålls under bevakning. Torkning utförs vid behov. Renovering av trasiga entrétrappor har utförts.

13
16

JL

VVS

En ny värmestam har installerats i Md 1 på grund av rostskador på den gamla stammen. Samlingsledningen för avlopp under källargolv i både Md 7-9 och Md 12-14 har satt sig ända fram till avloppsbrunn utanför husliv. Fasta avloppsrester samlas i ledningens svackor och har förorsakat stopp. Detta har i sin tur resulterat i att avloppsvatten har trängt upp genom golvbrunnar i källaren. I båda fallen har ledningen rengjorts och källarutrymmen sanerats. Renovering av dessa ledningar uppskattas till ca 500 tkr. I avvaktan på renovering hålls ledningarna i funktionsdugligt skick genom årlig besiktning (filmning) och rengöring.

Stopp i samlingsledningen under källargolv Md 1-3-5 har förorsakat översvämning i lägenheter. Inspektion (filmning) visar att ledningen är bemängd med fasta avloppsrester och i behov av rensning. Åtgärd vidtas 2014 i samband med stamprojektets utförande i huset. Stopp i avloppsstammar (ibland återkommande) har konstaterats i ett halvt dussin lägenheter. Vattenskador har förekommit i fem lägenheter. Äldre mögel- och fuktskador har upptäckts i ytterligare ett par lägenheter.

Värmeanläggning

Arbetet med att se över och förbättra drifrutinerna i värmeundercentralerna avslutades under året. Styrelse har nu möjlighet att bättre följa undercentralernas funktion och ingripa vid fel tidigare. En larmlösning har planerats för att larma om driftstörningar i värmepumparna. Den tekniska utrustningen (värmepumpar, reglerutrustning mm) i värmeundercentralerna börjar bli ålderstigen och är i behov av utbyte. En översyn är påkallad av hela värmesystemet, inkl värmedistributionen till byggnader och garage. Norrenergis nya prismodell, som träder i kraft 2014, för fjärrvärme gör översynen än mer angelägen.

Med dagens priser för el och värme har det visat sig att föreningens alla värmepumpar, som återvinner värme ur lägenheternas frånluftsventilation, är lönsamma. De två stora värmeundercentralerna (UC 2 i Md 6 och UC 4 i Md 11), som utöver höghuset också betjänar var sitt låghus och garage, förbrukar mer energi än de övriga undercentralerna. För dessa undercentraler är det lönsammare för föreningen stänga av värmepumparna och köpa all värme från Norrenergi. Värmeundercentral UC 2 körs nu för andra året med frånkopplad värmepump och UC 4 för första året utan inkopplad värmepump. När det gäller de övriga, mindre undercentralerna UC 1 (betjänar Md 16-18-20), UC 3 (betjänar MD 1-3-5) och UC 5 (betjänar Ml 14-16-18), är det med nu gällande priser fortfarande fördelaktigt att ta tillvara och återanvända värmen ur husens frånluft.

Ventilation

Frånluftsfläktarna, som betjänar lägenheterna, har uppnått sin ekonomiska livslängd. Installation av nya, mer kostnadseffektiva frånluftsfläktar planeras ske inom en femårsperiod. Kostnaden för byte av sammanlagt 19 st fläktar uppskattas till 2 mkr.

Under året har frånluftsfläktarna i Md 6 och Md 16 renoverats. Likaså har ventilationsaggregaten i tvättstugan Md 7 och i TIKABs lokal renoverats. Ventilations- och värmeaggregatet i ICA Myrans lokal har renoverats. Fel i lägenheternas ventilation i Md 9, Md 10 och Md 14 har åtgärdats. Frånluftsfläkten i Md 18 har renoverats.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) av föreningens lokaler utfördes i december 2013. Samtliga lokalers ventilation uppvisade brister och blev inte godkända. Nödvändiga åtgärder i lokalernas ventilation planeras ske under 2014.

Handwritten initials

Handwritten initials

Hissarna

Hissen i Md 10 har reparerats vad avser fel i hissens styrutrustning (kretskort). Hissarna i Md 5, Md 11 och Md 13 har åtgärdats vad avser drivskivor och bärlinor. Därutöver har smärre fel åtgärdats i praktiskt taget samtliga hissar. Årets reparationskostnad för hissarna uppgår till 339 tkr (2012: 556 tkr). Hissarna är slitna och reparationsbehovet ökar alltefter. Transport av byggmaterial och maskiner i samband med stamprojektet innebär ytterligare slitage. En genomgående renovering av hissarna är påkallad. Styrelsen planerar att renovera hissarna i ett hus i taget alltefter stamprojektet har slutförts i huset. Första huset för hissrenovering planeras bli Md 1-3-5. Kostnaden för renoveringen beräknas till 750 tkr per hiss.

Huskropp utvändigt

Fönsterblecken i Ml 14-16-18 har målats. Härmed har fönsterblecken målats i samtliga byggnader. Lös fasadplåt Md 6-Md 12 har fastsatts. En skada till följd av från takaltan nedkastade sparkcyklar på ICA Myrans yttertak har reparerats. Betongskador i balkongsidor på Md 5 och Md 15 har reparerats. Fel i entrétrappor har åtgärdats. Sockelskadorna på Md 16, Md 14 och Ml 18 är ej akuta. De bevakas och åtgärdas senare. Reparation av skadan i yttertaget över fastighetsexpeditionen skjuts också fram eftersom ingen otäthet föreligger. Föreningens takentreprenör har efter besiktning meddelat att taket Md 6-8-10 är i akut behov av omläggning.

Mark och utemiljö

Lekplatserna besiktigades i juni 2013. Fel och brister i säkerhet har åtgärdats. Vissa förbättringar och underhållsåtgärder planeras ske under 2014. Sophusen har rengjorts invändigt och avfallscontainrar har högtryckstvättats. Entrétrappsteg har renoverats. Diverse skador på utomhusräcken har reparerats, rätats upp och målats. Skador (potthål) i körvägar och ICA Myrans P-plats har reparerats. Planering av bättre orienterings- och trafikskyltning inom föreningens område har skjutits fram.

Kronlyft har utförts i fem träd. Under senare år har sammanlagt åtta träd fällts inom föreningens område. Enligt föreningens policy ska lika många träd återplanteras för att bevara föreningens karaktär som "mörbyskogen". Slybekämpning har med framgång utförts på naturmark.

Fortsatt målning av garagens ytterväggar som vetter mot Mörbyleden har skjutits upp i avvaktan på att inhämta erfarenheter av planterade klängväxter mot garagemuren. Försöksplanering har utförts i hörnet av garagemuren G3.

Grovsopor

Föreningens grovsopor har missbrukats i det att hushållsavfall, färg och kemikalier, byggavfall och hela möblemang har lämnats i grovsoprummet – både i och utanför avsedd container. Ett annat återkommande problem är dumpning av hushållssopor i husens entréer, källartrappor och planteringar trots upprepade uppmaningar till medlemmarna genom informationsblad och anslag i de hus där missbruket förekommer.

Garage, uppställningsplatser

Konditionen hos garagens bärande betongstomme är dålig och behöver åtgärdas inom 5-10 år. Avledande plåt har monterats i ett garage för att leda bort vatten från dropp från spricka i betongen. Resterande till-ledningar för värme till radiatorerna i garagen har isolerats för att förbättra värmen i garagen. Eifel har åtgärdats, ny dragning av el har gjorts.

R
H *R*

Brandskydd

Funktionen i höghusens brandgasventilatorer (rökluckorna) besiktigades i augusti 2013. Upptäckta fel och brister har åtgärdats. Brandsynen av garage, som utfördes under hösten 2012, visade att ett antal medlemmar använder sina hyrda garage som förråd. Dessa medlemmar har anmodats om rättning. Uppföljning pågår.

Grannsamverkan

Under 2013 har föreningens lägenheter glädjande nog inte haft några inbrott. Ett inbrottsförsök ägde rum vid källardörr Md 14. I garagen har ett inbrott förekommit. Portombuden har i november 2013 haft ett gemensamt kvällsseminarium och därvid tagit del av polisens beskrivning hur och när inbrott oftast går till. Man har diskuterat olika möjligheter för grannsamverkan för att förhindra inbrott, t ex enkla saker som att kolla att entré porten går i lås när den stängs och att de som har balkong i marknivå låser balkongdörr och fönster vid bortavaro.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerat underhåll för år 2014

Stamprojektet

Stamprojektet fortsätter under 2014 med att slutföra arbetena i Md 1-3-5 samt påbörja renoveringen i Md 16-18-20 och därefter Md 6-8-10. I takt med att stamprojektet är slutförd i ett höghus så vidtar renovering av först hissar och sedan trapphus i samma hus.

Hissar

Hissarna i Md 1-3-5 renoveras. Upphandling av entreprenaden pågår.

Planerat underhåll i övrigt framgår av följande tabell.

Lägenheter	Reparation sprickor i yttervägg vid fönster 3 st lägenheter i Ml 18
Lokaler	Förbättringar av lokalen Md 15 pga stamprojektet
Gemensamma utrymmen	
Tvättstuga	Byte (ev komplettering) 1 st torkskåp tvättstugan Md 7
Entré, trapphus, trappor	Renovering av trapphus Md 7-9 och 12-14 samt hängande entréportar
Installationer	
VVS	Årlig rengöring avloppsledning fram till brunn Md 7-9 och 12-14
Värmeanläggning	Tömning och demontering VP-anläggning Md 6
Ventilation	Rensning, justering och OVK av lgh i Md 12-14, 7-9 och 1-3-5
"	Förbättrad ventilation fastighetsexpeditionen
Huskropp utvändigt	
Tak	Renovering tak Md 6-10 samt montering säk.anordn Md 6-10 o 11-15
Balkonger, altaner	Oljning av altantrall (se besiktningsrapport)
Grundmurar, källartrappor	Reparation betongskada vid tvättstugetrapp Md 7 m fl

Markytor

Lek- och grillplatser	Renovering lekplatser och -utrustning
Planteringar	Återställning av skadade växter
Mark	Mark mellan G3 och Mörbyleden: Buskage bort, rönnar planteras

Garage, bilplatser

Garage, parkeringsytor	Byte skymningsrelä för belysning vid P2 och P3
------------------------	------------------------------------------------

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Styrelsen har även under 2013 strävat efter att vara återhållsam med utgifter med tanke på kostnaderna för pågående stamprojekt och andra kommande större investeringar (hissar, trapphus, ventilation mm). Intäkterna 17,0 mkr är något högre än budgeterade 16,8 mkr medan kostnaderna 14,3 mkr är högre än budgeterade 13,3 mkr. Årets resultat 2,1 mkr är lägre än de 2,4 mkr som budgeterats. Avskrivningar har gjorts för balkonginglasning med 2,2 mkr, vari ingår en extra avskrivning med 1,386 mkr i syfte att skriva av resterande investeringen med 5 % årligen i ytterligare 10 år (totalt 20 år). Avskrivningstiden för badrums- och stamrenovering sätts till 40 år (årlig avskrivning 2,5 %). Avskrivning har gjorts med 67 098 kr för låghuset Md 7-9 och Md 12-14 där stamprojektet har slutförts under 2013. Avsättning till fonden för yttre underhåll har gjorts enligt de nya stadgarna med 0,2 % av fastigheternas taxeringsvärde (2012: 0,1 %).

Årsavgiften

Den 1 januari 2013 höjdes medlemsavgifterna med 12 % i avsikt att finansiera de kostnadsökningar som följer av badrums- och stamrenoveringen. Den 1 januari 2014 höjdes avgifterna i ett andra steg med 10%. Ytterligare en tredje avgiftshöjning kommer att ske med 8 % i januari 2015 i enlighet med vad som beslutades vid extrastämman i juni 2012.

Föreningens lån

Föreningens lån hos SEB Bolån och Stadshypotek var vid ingången till 2013 sammanlagt 15,3 mkr. Av dessa har 86 928 kr amorterats. Nya lån har upptagits från Stadshypotek på sammanlagt 12,7 mkr för att finansiera stamprojektet. Vid årets utgång var föreningens sammanlagda lån 27,9 mkr. Föreningen kommer under de närmaste åren att ta upp ytterligare lån för stamprojektet. Föreningens överlikviditet förvaras på sparkonto hos SBAB. Styrelsen håller på att ta fram en plan (lånestrategi) för de närmaste årens upplåning.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel var 604 MWh (2012: 538 MWh) till en kostnad av 820 tkr (2012: 744 tkr), vilket gör en elkostnad på 1,36 kr/kWh (2012: 1,38 kr/kWh). Värmepumparna förbrukade 164 MWh (2012: 186 MWh) till en kostnad av 222 tkr (2012: 257 tkr). Årets totala elförbrukningen är drygt 10 % högre än under 2012 samtidigt som värmepumparnas förbrukning är ca 10 % lägre än året innan. Den genomsnittliga förbrukningen av el för drift av ventilation, tvättstugor, hissar, belysning mm (men exkl värmepumpar) har ökat till ca 37 MWh/mån (2012: ca 29 MWh/mån).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 4 114 MWh (2012: 4 176 MWh) till en kostnad av 3,472 mkr (2012: 3,378 mkr). Förbrukningen av fjärrvärme har varit lägre än året innan medan kostnaden för fjärrvärmes har varit ca 6 % högre. Föreningen återvinner värme med hjälp av värmepumpar ur lägenheternas frånluft i höghuset förutom i höghuset Md 6-8-10 och fr o m oktober 2013 också i Md 11-13-15. Tillsammans med kostnaden för el till värmepumpar med 222 tkr (2012: 257 tkr) samt kostnader för värmesystemets reparationer och underhåll med

49 tkr (2012: 68 tkr) blir föreningens sammanlagda kostnad för uppvärmning 3,743 mkr (2012: 3,703 mkr).

Vattenförbrukning

Vattenförbrukning under året var 25 966 m³ (2012: 29 383 m³) till en kostnad av 514 tkr (2012: 557 tkr), dvs något lägre än året innan.

Leverans av värme och vatten

Föreningens får intäkter för leverans av värme samt varm- och kallvatten till Danderyds kommun för Daghemmet Vitsippan till ett värde av 123 809 kr (2012: 121 687 kr). Föreningen tillhandahåller värme och vatten också till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 106 018 kr (2012: 109 795 kr).

Nyckeltal

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	486	468	451
Hyror/m ² hyresrättsyta	939	717	710	700
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 083	594	675	678
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	110	104	86	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	21	22	29

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 123 377
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 627 841
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-783 004
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	5 968 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	714 027
att i ny räkning överförs	6 682 241

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Slutord

Styrelsen vill framföra sitt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna året. Samtidigt vill styrelsen framföra föreningens varma tack till personalen från CEMI Förvaltning AB och tjänstemännen på SBC för utfört arbete.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	16 618 100	15 117 959
Övriga rörelseintäkter		382 078	226 711
		<u>17 000 178</u>	<u>15 344 670</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 942 705	-1 966 239
Reparationer		-839 513	-1 181 323
Periodiskt underhåll		-714 027	-718 996
Taxebundna kostnader		-5 121 358	-5 068 068
Övriga driftskostnader		-529 478	-497 618
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-569 090	-631 025
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 420 459	-1 062 893
Personalkostnader		-589 867	-614 412
Avskrivningar		-2 548 972	-1 161 320
		<u>-14 275 469</u>	<u>-12 901 894</u>

RÖRELSERESULTAT

2 724 709 **2 442 776**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		41 648	5 332
Räntekostnader		-642 980	-669 848
		<u>-601 332</u>	<u>-664 516</u>

ÅRETS RESULTAT

2 123 377 **1 778 260**

B
16

M

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 607 516	27 104 755
Pågående byggnation	Not 4	7 823 856	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>40 431 372</u>	<u>27 104 755</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		5 900	5 900
		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 437 272	27 110 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 988
Skattefordringar		33 490	0
Övriga fordringar		2 163	52 702
Förutbetalda kostnader	Not 6	150 559	139 131
Upplupna intäkter		85 531	139 980
		<u>271 743</u>	<u>350 801</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 735 599	60 392
SBC klientmedel i SHB		3 452 742	3 311 899
		<u>8 188 341</u>	<u>3 372 292</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 460 083	3 723 093
SUMMA TILLGÅNGAR		48 897 355	30 833 748

14
16

10

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 119 083	2 119 083
Upplåtelseavgifter		1 713 997	1 713 997
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 493 781	2 710 777
		<u>7 326 861</u>	<u>6 543 857</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 844 838	2 849 581
Årets resultat		2 123 377	1 778 260
		<u>5 968 214</u>	<u>4 627 842</u>
SUMMA EGET KAPITAL		13 295 075	11 171 699
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	27 858 342	15 244 970
		<u>27 858 342</u>	<u>15 244 970</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	86 928	87 228
Leverantörsskulder		4 913 785	836 299
Skatteskulder		2 924	28 445
Övriga kortfristiga skulder		561 387	598 762
Upplupna kostnader	Not 10	1 386 900	1 143 985
Förutbetalda avgifter och hyror		792 014	1 722 360
		<u>7 743 938</u>	<u>4 417 079</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		48 897 355	30 833 748
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		37 276 000	36 442 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Balkong/terrass	5,00%	5,00%
Stamrening	2,5%	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	14 066 500	12 557 378
Hysesintäkter	2 551 600	2 560 581
	16 618 100	15 117 959

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	380 976	372 034
Fastighetsskötsel beställning	39 558	29 807
Fastighetsskötsel gård entreprenad	381 972	373 752
Fastighetsskötsel gård beställning	22 592	6 813
Snöröjning/sandning	194 951	251 081
Städning entreprenad	582 401	611 523
Städning enligt beställning	3 257	850
Mattvätt/Hyrmattor	39 244	61 153
OVK Obl. Ventilationskontroll	62 413	0
Hissbesiktning	34 542	31 168
Myndighetstillsyn	8 712	9 000
Gård	7 297	18 938
Serviceavtal	149 737	165 719
Förbrukningsmateriel	27 548	24 763
Brandskydd	7 506	9 638
	1 942 705	1 966 239

Handwritten initials/signatures

Reparationer

Brf Lägenheter	3 541	0
Lokaler	0	9 038
Förskola	219	0
Gemensamma utrymmen	2 810	320
Tvättstuga	32 582	15 134
Sophantering/återvinning	219	0
Entré/trapphus	9 402	9 381
Lås	28 095	14 397
VVS	123 688	67 267
Värmeanläggning/undercentral	4 969	67 716
Ventilation	51 339	148 481
Elinstallationer	3 046	10 644
Hiss	338 641	556 450
Tak	2 731	2 668
Fasad	2 571	0
Fönster	10 801	18 627
Balkonger/altaner	0	10 235
Mark/gård/utemiljö	14 861	7 620
Garage/parkering	44 775	11 453
Skador/klotter/skadegörelse	6 495	3 781
Vattenskada	158 728	228 111
	839 513	1 181 323

Periodiskt underhåll

Lokaler	323 047	0
Gemensamma utrymmen	2 127	0
Tvättstuga	0	93 034
Sophantering/återvinning	0	8 625
Källare	17 240	0
Entré/trapphus	25 213	0
Lås	2 489	0
VVS	4 871	0
Värmeanläggning	43 823	0
Ventilation	79 539	0
Elinstallationer	4 158	3 580
Hiss	0	49 593
Tak	0	336 251
Fönster	113 413	97 325
Balkonger/altaner	32 100	23 938
Mark/gård/utemiljö	51 389	95 987
Garage/parkering	14 618	10 663
	714 027	718 996

Taxebundna kostnader

El	819 604	746 475
Värme	3 471 622	3 378 327
Vatten	514 091	557 113
Sophämtning/renhållning	293 078	308 207
Grovsopor	22 963	77 947
	5 121 358	5 068 068

Övriga driftskostnader

Försäkring	259 627	235 773
Kabel-TV	269 851	260 164
Bredband	0	1 681
	529 478	497 618

JM *13*
16

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	569 090	631 025
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 941	2 751
Medlemsinformation	14 324	17 647
Tele och datakommunikation	26 048	22 127
Juridiska åtgärder	110 141	0
Inkassering avgift/hyra	29 500	21 600
Hysesförluster	4 251	0
Revisionsarvode extern revisor	34 500	30 000
Föreningskostnader	118 405	106 646
Styrelseomkostnader	2 441	29 108
Fritids och Trivselkostnader	11 552	2 596
Förvaltningsarvode	487 604	358 910
Förvaltningsarvoden övriga	132 975	30 778
Administration	29 978	43 697
Korttidsinventarier	22 785	11 130
Konsultarvode	380 674	368 100
Föreningsavgifter	0	6 463
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 340	11 340
	1 420 459	1 062 893
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	466 518	467 665
Löner	97 574	81 025
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	30
Sociala kostnader	25 775	65 692
	589 867	614 412
Avskrivningar		
Byggnad	368 988	368 988
Förbättringar	2 179 984	792 332
	2 548 972	1 161 320
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	14 275 469	12 901 894
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 971 508	55 971 508
Nyanskaffningar	8 051 733	0
Utgående anskaffningsvärde	64 023 241	55 971 508
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	4 320 305	4 320 305
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 320 305	4 320 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-33 187 058	-32 025 738
Årets avskrivningar enligt plan	-2 548 972	-1 161 320
Utgående avskrivning enligt plan	-35 736 030	-33 187 058

Planenligt restvärde vid årets slut	32 607 516	27 104 755
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 149 321	6 149 321
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 916 000	219 459 000
Taxeringsvärde mark	169 586 000	143 548 000
	391 502 000	363 007 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	379 000 000	350 000 000
Lokaler	12 502 000	13 007 000
	391 502 000	363 007 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	7 823 856	0
	7 823 856	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 426	142 426
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	142 426	142 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-142 426	-142 426
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-142 426	-142 426
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	66 605	60 924
Kabel-TV	67 885	67 450
Serviceavtal	16 069	10 757
	150 559	139 131

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 119 083	0	0	2 119 083
Upplåtelseavgifter	1 713 997	0	0	1 713 997
Fond för yttre underhåll	3 493 781	783 004	0	2 710 777
Summa bundet eget kapital	7 326 861	783 004	0	6 543 857
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 844 838	-783 004	1 778 259	2 849 581
Årets resultat	2 123 377	2 123 377	-1 778 260	1 778 260
Summa fritt eget kapital	5 968 214	1 340 373	-1	4 627 842
Summa eget kapital	13 295 075	2 123 377	-1	11 171 699

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	2 710 777	2 347 770
Reservering enligt stadgar	783 004	363 007
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	3 493 781	2 710 777

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**


	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	2,190 %	7 640 000	7 680 000	2015-12-28
Stadshypotek AB	2,350 %	1 942 154	1 961 770	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,440 %	2 663 116	2 690 428	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,630 %	3 000 000	3 000 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	2,670 %	4 300 000	0	2015-06-30
Stadshypotek AB	2,070 %	5 300 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,080 %	3 100 000	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		27 945 270	15 332 198	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-86 928	-87 228	
		27 858 342	15 244 970	


*17
16*

17

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLÖPNA KOSTNADER		
Fastskötsel entreprenad	0	31 146
Städning entreprenad	52 583	0
El	84 556	88 780
Värme	443 908	488 543
Vatten	0	153 494
Sophämtning	70 311	67 814
Extern revisor	28 500	22 500
Löner	6 630	0
Arvoden	158 728	126 000
Sociala avgifter	20 208	39 500
Ränta	50 715	25 002
Grovsopor	0	20 000
Snöröjning	8 285	81 206
Värmeanläggning	2 125	0
Pågående om och tillbyggnation	328 134	0
Ventilationskontroll	31 163	0
Hiss	2 686	0
Förvaltningsarvode	98 368	0
	1 386 900	1 143 985

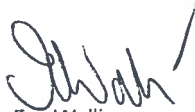
DANDERYD den 11 13 2014


Hans Nilsson
Ordförande



Anthony Jilert
Ledamot


Pelle Brandt
Vice ordförande


Katarina Nordman
Ledamot


Eva Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 13 2014


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Sven Hedman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 2, org.nr 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Danderyd den 19 mars 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Sven Hedman
Revisor

BILAGA 1 TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2013.

Tak

Periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplanen	1992-1994, 2002-2005
Besiktning av byggnadernas yttertak beträffande kondition	2003, 2010, 2011
Renovering av yttertak till butiksdel av Myrans snabbköp	2006
Målning av tak garage G3 och gamla panncentralen	2007
Renovering av taket till Md 7-9	2007
Renovering nedre takfall Md 6-10	2009
Renovering nedre takfall Md 16-20	2010
Renovering av nedre takfall Md 1-3-5	2011
Renovering av övre yttertak på Md 1-3-5	2012

Fasader, balkonger, altaner

Inklädnad av fönsterkarmar med ny ytterbåge av aluminium	1988
Fasadrenovering (rengöring och impregnering)	2003-2004
Balkongrenovering med inglasning	2003-2004
Oljning och målning av altaner	2007, 2008, 2009, 2010, 2011
Målning av fönsterbleck Md 16-20	2009
Målning av fönsterbleck Md 6-10, Md 12-14 och Md 7-9	2010
Målning av fönsterblecken i Md11-13-15	2011
Målning av fönsterblecken i Md 1-3-5	2012
Målning av fönsterbleck i Ml 14-16-18	2013
Ny altantrall Md 6-10	2009
Ny altantrall Md 16-20	2010
Ny altantrall Md 1-3-5	2011
Reparation av balkonggavel Ml 14	2010
Reparation av balkonggavel Md 5 och Md 15	2013
Förstärkning av isolering och tätning av fogar i gavelvägg Md 12	2010
Reparation av betong i balkongsida på Ml 18	2012

Entréer, trapphus

Målning av entréer och installation av lågenergibelysning	1992-1993
Skärmtak över portar i låghuset	1998
Portbyten i låghuset	1995
Portbyten i höghuset	2004
Golvård i entréer	2007
Renovering av stensättning vid entréer	2010, 2013
Handikappanpassning av entrén till Mh 1B	2010
Renovering av marktrappan vid gaveln Ml 14	2010

Hissar

Motorbyte	1989-1993
Byte av linor Ml 18	2011
Renovering av hissar i Md 6 och Md 8	2012
Renovering av hissar Md 5, Md 10, Md 11 och Md 13	2013

Källare

Målning av källargångar	1990-1991
Målning av källargångarna Md 14 och Md 16-20	2008
Målning av källargångarna Md 1-5 och Ml 14-18	2009

Ständigt ledljus (lågenergi) i samtliga höghuskällargångar	2010
Ny förbättrad belysning vid förråden i källaren Md 9	2011
<u>Lokaler</u>	
Lokalerna Md 1 bv och Md 12 kv har renoverats (begr omfattrn)	2009
Byte takarmatur i lokalen Mh 1B	2013
Inredning och dragning av el i pentryt kv Md 12	2013
<u>Tvättstugorna</u>	
Byte av två tvättmaskiner och en centrifug i tvättstugan Md 7	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2010
Byte av porslinet i WC i tvättstugan Md 14	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2010
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugorna Md7 och Md14	2012
Byte värmeaggregat i höger torkskåp i tvättstugan Md 14	2013
<u>Avloppsstammar</u>	
Periodisk rensning av avloppsstammar genom högtrycksspolning	2003, 2007, 2008
Reparation av avloppsstam under källargolv MD 14	2007
Reparation av avloppsstam i Md16 kv	2009
Reparation av avloppsstam, sanering källare i Md 12-14	2012
<u>Ventilationssystemet</u>	
Byte av frånluftsfläkt Md 15	2011
Byte av ventilationssystem i daghemslokal Md 10 och kontor Md 15	2011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2008
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av kommersiella lokaler	2009, 2013
Renovering av ventilationsaggregat för lokal i Md 1	2009
Renovering av samtliga frånluftsfläktar	2011
Renovering av ventilationssystem i lokal Mh 1 B	2011
Renovering av ventilationsaggregat på ICA Myrans tak	2012
Montering av frånluftsdon i vissa lägenheter i Md 9 och Md 10	2013
Renovering av ventilationssystem (VA1 mm) hos ICA Myran	2013
Lagerbyte, nya skivor och kilrep i frånluftsfläkt FF18 (MI 18)	2013
Reparation ventilationsaggregat (TF4) i tvättstugan Md 7	2013
Reparation av ventilationsaggregat (TA) i lokal hos TIKAB	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF6) i Md 6	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF16) i Md 16	2013
<u>Värmeanläggning</u>	
Installation av värmepumpar	1985-1986
Asbestsanering av rörinstallationer	1987-1988
Byte av värmepumpar och konvertering till godkänt köldmedium	1999-2000
Installation och övergång till fjärrvärme (Norrenergi AB, Solna)	2003
Byte av avstängnings/reglerventiler för radiatorstigare (etappvis)	2005, 2006, 2007, 2008
Isolering av tillledning till garageradiatorerna mot värmeförluster	2007, 2008, 2013
Ny värmepump och reglerutrustning i UC5 (MI 14)	2009
Reglerutrustning utbytt i UC1 (Md 16)	2010
Ny värmepump och brinepump i UC3 (Md 1)	2010
Byte av reglercentral i värmeundercentral UC3 (Md 1)	2012
Reparation värmepump i UC 4	2013

Framtagning av larmlösning för säker drift av värmepumpar	2013
Byte rostig värmestam i Md 1	2013
<u>Garage, parkeringsdäck</u>	
Portbyte på garage G3s däck	1989
Gårdsbjälklag – garagedäck G2 och G3	1996
Förbindelsegångar för nödutrymning garage G2	2006
Installation av eluttag i garagegångarna	2008
Målning av markeringarna på P-däck och P-platser	2008
Reparation av körbanan vid infarten till garage G2	2008
Garagens östra kortsidor har rengjorts och målats	2011
Reparation av större spricka i garage G2	2012
<u>Trädgård, kör- och gångvägar</u>	
Anläggning av grillplats bakom MD 6-10	2007
Anläggning av grillplats framför ML 18	2008
Anläggning av grillplats bakom Md 5	2010
Renovering av lekställningar på lekplatserna	2008
Förnyrings- och kronbeskrning av ca 30 träd, fällning av 4 träd	2010
Nytt farthinder vid infarten till P-däck över garage G3	2010
Renovering och omdisponering (säkerhetskrav) av lekplatsutrustn	2010
Renovering av staketet kring lekplatserna	2011
Marken under cykelparkeringen framför Md 13 har hårdgjorts	2011
Vildängsgräsmatta och vårlök har planterats vid gaveln Md 11	2011
Komplettering av grillplatserna bakom Md 6-8 och bakom Md 5	2012
Reparation och målning av staket kring boulebanan bakom Md 15	2012
Reparation och målning av utomhusräcken	2013
Plantering av murgröna på del av garagefasad G3	2013
Kronlyft på 5 träd	2013
<u>Soprum, sopstationer</u>	
Bygge av grovsoprum	1991-1992
Inrättande av sophus för hushållssopor	2006
Inrättande av sophus för returpapper	2009
Oljning av sophuset	2007, 2008, 2009, 2010, 2011
<u>Brandskydd</u>	
Besiktning och reparation av brandgasventilatorer i höghuset	2008, 2009, 2010, 2011, 2012
Provtryckning av brandkårens stigarledningar i höghuset	2008
Demontering av brandtrapporna från altanerna MD 8 och MD 11	2008
Röjning av hinder i räddningsvägarna	2008, 2009
Brandsyn i garage G2 och G3	2012
<u>Övrigt</u>	
Byte av gamla panncentralens glasfasad mot isolerande 2-glas	2008
Utvändig målning av räcken, luckor, rör o dyl samt lekplatser	2008, 2009, 2010, 2013
Reparation av murskador vid Md 14 och Md 16	2010
Inredning av nytt förråd i kv Md 9	2013

5-års underhållsplan 2014

Brf Mörbyskogen nr 2

Belopp i 1000-tal kr

#	Aktivitet	Beskrivning	Beräknad/ uppskattad utbetalning	Planerat utfall							
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 -	
1	Stamprojektet	Byte av avlopps- och vattenstammar samt renovering av badrum Restaurering av gård- och parkytor Rengöring av ventilationskanaler	80 000 2 000 1 000	25 000	25 000	15 000	15 000				
2	Hissar	Byte eller renovering av samtliga hissar	9 000	1 800	1 800	3 600	1 800				
3	Trapphus	Målning och närvarostyrd belysning	700		150	300	250				
4	Ventilation	Snålare och effektivare ventilationsanläggning samt ev filterrad tilluft OVK	3 000		200	150	200	1 500	100	1 500	
5	Värme	Injustering av värmeanläggning och ev termostatstyrda radiatorer Ev omläggning av värmepumpar till garage	3 500 300							3 500	300
6	Garage och parkering	Renovering av betongbjälklag/stomme Yttre portar för att minska energitåg och öka säkerhet Laddplatser till hybrid- och elbilar	?						?	?	?
8	Relining av dagvattenledningar		?			?					
9	Belysningsmiljö		?								
	Summa			27 400	27 500	21 300	3 650	5 300			

Motion till årsstämman i Brf Mörbyskogen nr 2 år 2014

I föreningsbladet för december 2013 ger Styrelsen nya regler för grovsoprummet. Bl a begränsas vilka typer av avfall som får lämnas där och tiden när grovsoprummet är tillgängligt.

Vi anser att ett fungerande grovsoprum är en stor tillgång för föreningens medlemmar och vi tror att de flesta är beredda att via medlemsavgiften betala mer för en bättre service.

Vi anser också att utökad service är bra för miljön, t ex är det bättre att färgburkar, elektronik och TV-apparater mm samlas i grovsoprummet och körs bort till Hagby när man får ihop till en lagom billast, än att enskilda medlemmar kör till Hagby med enstaka föremål som vi nu inte får lämna i grovsoprummet eller, ännu värre, kastar burkar och annat avfall bland hushållsoporna.

För att bättre kunna kontrollera vilka som besökt grovsoprummet kan man t ex sätta in ett elektroniskt lås där de tre första siffrorna skall vara lägenhetsnumret som bl a finns angivet upptill på varje lägenhetsdörr och därefter en tresiffrig pinkod som endast lägenhetshavaren känner till. Datum, tid och lägenhetsnummer registreras så man lätt kan se vilka som besökt grovsoprummet, t ex om någon inte följt givna regler. Det finns säkert andra liknande lösningar om denna blir för dyr.

Vi vill alltså gärna ha ett väl fungerande grovsoprum som möter våra önskemål och behov.

Vi föreslår att Årsstämman beslutar enligt följande:

1. Styrelsen utser ett ombud för grovsoprummet (jfr Tvättstugeombuden).
2. Styrelsen sätter in någon typ av elektroniskt lås i dörren till grovsoprummet, som kan registrera datum, klockslag och det lägenhetsnummer som besökaren använt, detta så att grovsoprummet alltid kan hållas öppet till allas bekvämlighet och även minskar risken att diverse skräp ställs utanför dörren.
3. Styrelsen ändrar reglerna för vad som får lämnas i grovsoprummet till att även omfatta färgburkar, diverse elektronik även TV-apparater, tvätt- och diskmaskiner samt kyl och frys. Överblivna mediciner lämnas naturligtvis till apoteket. Om utrymme finns bör förpackningar av plåt och plast kunna lämnas. Styrelsen ger regler för max mått och antal för övriga föremål, t ex möbler, som får lämnas i grovsoprummet.
4. Styrelsen bör informera att vid köp av vitvaror, TV-apparater mm åtar sig leverantören ofta att gratis eller mot en låg avgift frakta bort den gamla utrustningen. Detta rekommenderas medlemmarna att utnyttja.

Danderyd den 26 jan 2014



Bengt Emesten



Bengt Lilljekvist

Från: info@morbyaskogen2.se
Ämne: Fwd: Motion - belysning - mellan Mörbydalen 5 och Mörbydalen 7
Datum: 14 februari 2014 07:35
Till: hans.morbyaskogen2@gmail.com

----- Original Message -----

Subject: Motion - belysning - mellan Mörbydalen 5 och Mörbydalen 7
Date: Wed, 12 Feb 2014 11:28:37 +0100
From: Rose- Marie Karlsson <karlsson.rose-marie@hotmail.com>
To: Mörbyaskogen 2 <info@morbyaskogen2.se>

Hej !

Förslag/Motion 1

Det är väldigt mörkt på höst och vinter när man ska gå trapporna ner på gaveln (kortsidan) av höghuset vid Mörbydalen 5 (mellan Mörbydalen 5 och Mörbydalen 7).

Det skulle vara önskvärt om föreningen hade möjlighet att sätta upp en belysning på kortsidan av höghuset vid Mörbydalen 5 alternativt kortsidan vid Mörbydalen 7. Alternativt höja belysningen vid ingången till tvättstugan vid Mörbydalen 7.

Belysning finns vid liknande hus hos de andra bostadsrättsföreningarna i Mörbyaskogen.

Förslag/Motion 2

Sätt upp ett inplastat dokument vid dörren vid ingången till det aktuella Soprummet med container och som nu har öppettider och bevakning av fastighetsskötare. Typ som nedan:

Här får slängas:

hopvikta kartonger
glödlampor (se förvaring)
glasflaskor (se förvaring)
mm

Här får inte slängas:

hushållssopor
mm

Nog med förslag.

Hälsningar
Rose-Marie Karlsson
karlsson.rose-marie@hotmail.com
mobil: 073-759 45 27

Motion till Mörbyskogen 2's årsstämma 2014

Miljöanpassning:

Vi går snabbt mot en förändring av bilparken mot verkliga miljöbilar. Förutsättningen för att föreningen skall kunna bidra till den succesiva anpassningen är att vi får tillgång till ladd-uttag på både uteplatserna och garageplatserna.

I dag finns "smarta" eluttag vilket möjliggör individuell debitering, fjärraktivering via mobil eller webben. Uttagen är givetvis anpassade för både laddning och för motorvärmare. Många av oss har erfarenhet av motorvärmare och vet nyttan med dessa inte bara för att spara bensin vid kallstart utan också för att få en uppvärmd kupé men framförallt för att minska utsläppen.

Vi som bor här kör oftast korta körningar vilket är perfekt för de nya bilarna som nu kommer starkt på marknaden oavsett om det är rena elbilar eller s.k. ladd-hybrider.

Grov kalkyl:

Investeringsexempel;

- 150 (eluttag) x 4500kr = 675 000kr (inkl. moms)
 - Eldragning + montering = 150 x (750 + 500) = 187 500kr (inkl.)
 - Administration-mjukvara ~20 000kr
- Tot. invest. ca. 882 500kr => driftkostnad=(snitt-ränta(2,5%)+rak amortering (15år) = 80 895kr/år eller per uttag = 539kr/år eller ca 44,9kr/mån.*

Förslaget utgår ifrån att all kostnad skall falla på resp. användare. Elen debiteras direkt på innehavaren som parkeringsplatsen är uthyrd till. Uttaget kan inte användas utan PIN-kod. Notera att motorvärmare funktionen är "intelligent" d.v.s. styr påslaget efter behovet (utetemperaturen) m.m. eller så aktiveras uttaget från mobilen eller webben.

Förslag; Stämman beslutar att styrelsen utreder intresset bland samtliga medlemmarna om hur många som är intresserade av "smarta" eluttag till en fast tilläggs-kostnad av ca. 50-100kr/mån. Den högre siffran beror på ett betydligt lägre antal och därmed ökar den fasta kostnaden/uttag.

Antalen eluttag bör dimensioneras så att det alltid är ett visst underskott för att därigenom säkra att alla blir uthyrda samt att det fortsättningsvis finns en valmöjlighet att avstå. Det säkerställer också att det skall vara lika regler som i dag att kunna säga upp parkeringsplatsen utan extra avgift.

En samordning med våra Brf-grannar ger givetvis en lägre investeringskostnad.

Förslag av L-E Nyman

Bil. Exempel (broschyr) end. styrelsen.

Danderyd den 23 februari 2014

Till Brf Mörbyskogen 2

Motion om utökade tider för arbete i lägenheter

Då jag år 2012 köpte min lägenhet var enligt mäklaren drygt 40% av föreningens medlemmar 65 år eller äldre. Det innebär följaktligen att nästan 60% av medlemmarna var yngre än 65 år. Troligen är proportionerna idag snarlika. Huvuddelen av medlemmarna under 65 år torde arbeta eller studera och de flesta av dessa har normala arbets- och studietider, det vill säga dagtid.

Samtidigt har föreningen anammat regler som endast tillåter störande arbete i lägenheterna måndag till fredag kl 9-17, samt lördag kl 9-13. Således kan majoriteten av föreningens medlemmar inte exempelvis borra i väggarna annat än lördagar, då vi ju arbetar och/eller studerar måndag till fredag kl 9-17. För min del ledde detta till att min renovering tog längre tid än nödvändigt, till en högre kostnad än nödvändigt. Jag har diskuterat detta med vänner i bostadsrätter och ingen av dem har liknande, begränsande regler, oavsett byggnadsmaterial eller -konstruktion.

Jag har i stort sett avslutat min renovering, så själv har jag ingen större nytta av flexibla regler men jag tror och hoppas att vi alla gärna ser fler yngre medlemmar i föreningen, att vi vill att dessa ska trivas och att de på lämpligaste sätt skall kunna renovera och iordningställa sina lägenheter.

Jag föreslår därför att tiderna för tillåtet arbete i medlemmars lägenheter utökas till måndag till fredag kl 8-19, samt lördag kl 9-15. Eventuell irritation bör inte öka nämnvärt, det är inte så ofta lägenhetsrenoveringar och störande arbete utförs, och nyttan torde enligt mitt förmenande vara större än irritationen.

Jag hoppas också att vi i föreningen generellt visar mer omtanke, generositet och tolerans med varandra. Varför inte börja med något så enkelt och självklart som att vi alla hälsar på varandra?

Hälsningar

Johan Bergström
Mörbydalen 1

Styrelsens ställningstagande till inlämnade motioner

a. Bengt Emesten och Bengt Lilljekvist om grovsoprummet

- 1 Styrelsen ställer sig positiv till att ha ett ombud likt tvättstugeombuden också för grovsoprummet. Ombud kommer att utses inom styrelsen.
- 2 Styrelsen utreder för närvarande kostnaden för installation av ett elektroniskt lås samt de praktiska konsekvenserna för registrering och underhåll av nyckelbrickor. Den begränsade tiden för grovsoprummets öppethållande som gällt under början av året är provisorisk.
- 3 Styrelsen arbetar på att utveckla grovsoprummet till en mindre miljöstation med liknande sortering som kommunens. Det innebär att containern ersätts med rullkärl för olika typer av sopor där varje rullkärl tydligt är skyltat för sitt ändamål.
Större föremål som möbler och vitvaror kommer INTE att kunna lämnas i grovsoprummet. Styrelsen skall arbeta fram regler för grovsoprummet och anvisningar för större sopor.
- 4 Att informera medlemmar om att de kan begära att leverantörer av vitvaror etc. tar hand om uttjänta dito, ingår inte i styrelsens ansvar. Styrelsen ser ändå positivt på att motionen ställts så att medlemmarna därigenom delges detta tips.

b. Rose- Marie Karlsson om utebelysning

Styrelsen har efter föreningsdagen inventerat belysningen och också konstaterat att det är mörkt på vissa ställen. De platser som observerats vara särskilt mörka kommer under innevarande år att få kompletterande belysning. På lite längre sikt kommer utomhusbelysningen att ses över och ingå i en utvecklingsplan för vår park.

c. Rose-Marie Karlsson om grovsoprummet

Se styrelsens svar till motion a punkt 3.

d. Lars - Erik Nyman om laddningsplatser till bilar

Lars-Erik Nyman motionerar om att föreningen undersöker intresset för och därefter investerar i ett antal parkerings- och garageplatser med kombinerade motorvärmarruttag och uttag för laddning av el- och hybridbilar.

Stommen i våra garage är i ett skick som nödvändiggör en omfattande reovering inom fem till tio år. Detta inkluderar då också de parkeringsplatser som ligger på garagens tak. Vid en sådan omfattande reovering är det också naturligt att se över möjligheterna till energibesparingar, utökad funktionalitet på uppställningsplatserna som t ex laddning, etc. En investering i kabeldragningar för laddningsplatser innan konsekvenserna av garagereoveringen är kända blir ekonomiskt vansklig eftersom kablage kan behöva rivas upp. Styrelsen ställer sig positiv till förslaget att först undersöka intresset och därefter dra slutsatser kring behovet. Tidsmässigt bör det göras i samband med projekteringen av underhållsarbetet i garagen.

e. Johan Bergström om utökad tid för arbete i lägenhet

Styrelsen föreslår att stämman genomför en omröstning angående en förändring i trivselreglerna för utökad tid för arbete i lägenhet.

Styrelsen tackar förslagsställarna för inlämnade motioner.

Om ombud, fullmakt m m

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

Vem kan vara ombud

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

Biträde

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



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

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

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

