



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Mörbyskogen nr 2



Kallelse till årsstämma

Datum: Torsdagen den 28 maj
Tidpunkt: Klockan 19.00
Lokal: Åkarnas Hus, Vendevägen 90, Danderyd

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Utseende av övriga funktionärer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Ändring av stadgar - avgift för andrahandsupplåtelse
 - b. Sigrid Wahlberg om en andra besiktningsman
 - c. Göte Olofsson om belysning på parkeringsdäck G2
 - d. Göte Olofsson om fällning av tall vid gångbanan nedanför panncentralen
 - e. Göte Olofsson om ledstång utefter gaveln på höghuset vid Md 16
 - f. Emesten, Tagel och Liljekvist om översyn av stamprojektets kostnadskalkyl som grund för ny prognos om påverkan på medlemsavgifterna
 - g. Emesten, Tagel och Liljekvist om klarläggande av garantier för arbete och material i stamprojektet
 - h. Marjo Kapraali om utökade tider i tvättstugorna tider till vardagar kl 05-23 och helger kl 07-21

- i. Marjo Kapraali om dörröppnare och kodlås till källardörrar och cykelförråd
 - j. Marjo Kapraali om tydligare information på föreningens hemsida
 - k. Birgitta Dahlgren om bättre utomhusbelysning särskilt runt Md 6-10 och 12-14
19. Presentation av budget
20. Stämmans avslutande

Danderyd den 4 maj 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN NR 2

Styrelsen

Bilagor

1. Underhåll och förbättringar
2. Förslag till ändring av stadgar
3. Inkomna motioner från medlemmar
4. Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner
5. Budget 2015
6. 5-års underhållsplan

Årsredovisning 2014

för

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för eget permanent boende 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.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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:

14 66

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	2017-09-30
Butikskontor	24	2018-09-30
Kontorsverksamhet	95	2015-12-31
Konstruktionsfirma	140	2015-03-31
Daghem	141	2016-09-30
Frisör, fotvård	40	2018-09-30

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 120 parkeringsplatser, varav 12 parkeringsplatser har eluttag för motorvärmare. Föreningen upplåter dessutom 25 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser som övervakas av Länsparkering Bevakning AB. Merparten av gästparkeringsplatserna på Mörbyskogen 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 löpande med en framåtblickande plan vad avser kommande större underhållsarbeten. Den nuvarande planen utgår från pågående projekt för badrums- och stamrenovering. I takt med att stamprojektet avslutas i ett hus, så utförs rensning av ventilationskanaler, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och justering av ventilationen i husets lägenheter. Som tredje steg sker renovering av hissarna i höghuset. I takt med att stam- och hissbyten är färdiga tar nästa projekt vid. Samtliga trapphus och entréer kommer att få ny belysning. Vi ska installera kostnadseffektiv närvarostyrd LED-belysning. I samband med detta kommer även trapphusen att målas om. En upphandling av entreprenad har påbörjats. Parallellt med ovanstående underhållsarbeten planeras byte av ventilationsfläktar för lägenheternas frånluft samt installation av tilluftsventiler i lägenheterna. Vidare planeras förbättringar i värmeundercentralerna och styrningen av husens värmesystem samt renovering av dagvattenledningarna från höghusens tak och förnyelse av takbeläggning (ett hus i taget). I slutet av 5-årsplanen ligger också renovering av garagen.

M H

JW

Medlemmar

Av föreningens 367 medlemslägenheter har under året 44 lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas enligt föreningens stadgar ut av köparen. Vid årets utgång var med styrelsens medgivande tio 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 och förråd har skötts av Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB). Uthyrning av lokaler liksom köhantering till garage- och parkeringsplatser samt 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	Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB
Hisservice	OTIS AB och St Eriks Hiss 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

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

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

19 16



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Nilsson	ordförande, ansvarig för fastigheter/fastighetsprojekt, teknisk/ekonomiska utredningar och energifrågor
Pelle Brandt	vice ordf., ansvarig för mark- och fastighetsskötsel
Per Berg	ansvarig för ekonomifrågor och köhantering av biluppställningsplatser och förråd
Katarina Nordman	ansvarig för styrelsens protokoll
Eva Wallin	ansvarig för överlåtelser och andrahandsuthyrningar
Anthony Jilert	ansvarig för medlemsärenden
Fredrik Richter	styrelsesuppleant och ansvarig för medlemsinformation
Johan Hjelmqvist	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 2014 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2013	Fast	Extra arbete		Summa
	arvode	Antal tim	Belopp	
Hans Nilsson	9500	254	63500	73000
Pelle Brandt	8333	79	19688	28021
Anthony Jilert	4000	16	4000	8000
Eva Wallin	4833	0	0	4833
Katarina Nordman	5833	0	0	5833

Styrelsen vald 2014	Fast	Extra arbete		Summa
	arvode	Antal tim	Belopp	
Hans Nilsson	20000	267,5	69550	89550
Pelle Brandt	16167	95,5	24830	40997
Per Berg	9500	71,5	18590	28090
Anthony Jilert	10000	18	4680	14680
Eva Wallin	10000	3,5	910	10910
Katarina Nordman	10000	7	1820	11820
Fredrik Richter	8000	12	3120	11120
Johan Hjelmqvist	9500	0	0	9500

Valberedning vald 2013	Arvode
Jacob Schulze	2500
Jörgen Ristare	2500
Erik Ljung	2000

Valberedning vald 2014	Arvode
Jacob Schulze	0
Jörgen Ristare	0
Catharina Sidenvall	0

13 14

<u>Granssamverkan 2014</u>	<u>Arvode</u>
Einar Fredriksson	4 000
<u>Revisorer valda 2013</u>	<u>Arvode</u>
Sven Hedman, internrevisor	16 000
Per Engzell, externrevisor	Enl. räkning
<u>Revisorer valda 2014</u>	<u>Arvode</u>
Sven Hedman, internrevisor	0
Lena Zethelius, revisorssuppleant	0
Per Engzell, externrevisor	Enl. räkning

Konsulter

<u>Konsult</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Belopp (kr)</u>
Bygg och Fastighetskonsult i Stockholm	Stamprojektet, projektledare	450 000
Vertical Planet AB	Stamprojektet, kontrollansvar	82 033

Föreningen har härutöver anlitat juridisk expertis från SBC och Delta Advokatbyrå AB som ombud att driva föreningens ärende beträffande enskilda medlemsärenden.

Revisorer

Per Engzell	auktoriserad revisor, extern
Sven Hedman	revisor, intern
Lena Zethelius	revisorssuppleant, intern

Valberedning

Jacob Schulze
Jörgen Ristare
Catharina Sidenvall

Stämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stamprojektet

Stamrenoveringsprojektet med nya vatten- och avloppsstammar samt nya badrum och toaletter har fortskridit enligt plan. Under 2014 har höghusen på Md 1-5 och Md 16-20 färdigställts. Höghuset på Md 6-10 har påbörjats och färdigställs under 2015. Informationsmöten har under året hållits med de boende i Md 16-20 samt Md 6-10. Vid årets slut hade nästan hälften av föreningens lägenheter renoverats.

Hissprojektet

Under året slutfördes upphandlingen av nya hissar till höghusen tillsammans med grannföreningarna Mörbyskogen 1 och 3. Avtal tecknades med St Eriks Hiss AB för helrenovering av samtliga hissar. Hissprojektet omfattar byte av så gott som hela hissarna. Det enda som inte byts är styrskenorna i hisschaktet, hissorgens motvikt och stålramen ovanför hissorgens. De nya hissarna får en utformning som uppfyller dagens hissbestämmelser, vilket de gamla hissarna inte behöver göra. Det gäller bl.a. larm kopplat till larmcentral. Funktionsmässigt får de nya hissarna större dörröppning samt automatisk öppning. Hissbytet i ett hus genomförs under en 12-veckors period (4 veckor per hiss) med start halvåret

17/16

efter det att stamreoveringen avslutats i huset. Under 2014 har Md 1-5 fått nya hissar.

Styrelsens fastighetsbesiktning

Styrelsens stadgeenliga protokollförda besiktning i syfte att fastställa fastigheternas underhållsbehov på kort och lång sikt genomfördes av markområdena och av byggnaderna i november 2014.

Lägenheter

En omfattande ljudmätning genomfördes i början av året på begäran av medlem som upplevde ett störande lågfrekvent ljud från grannarna. Mätningen visade att det egna kylskåpet var monterat så att det spred ljudvågor genom väggen.

Ett flertal lägenheter har drabbats av mögel-, fukt- och vattenskador samt stopp i avloppsledningar med påföljande rensning. Orsaken till skadorna varierar. I flera fall är det äldre läckande ledningar, men det är också flera fall av olyckshändelser som orsakat skadorna såsom tilltäppt golvbrunn, vattenanslutning som lossnat, öppet fönster vid kraftigt slagregn, etc.

Flera lägenheter på Md11 fick vattenskador när köksstammen läckte. Den visade sig vara i så dåligt skick att den inte ens temporärt kunde relinas. Vår entreprenör för stamreoveringen Betege kunde planera om och tidigarelägga arbetet med ny köksstam på Md 11-13. Försäkringsbolaget klassade orsaken till skadan som eftersatt underhåll. Föreningen bekostade återställandet av ytskikten i lägenheterna på samma grund.

Sensommarens upprepade skyfall orsakade skador i garage (se nedan) och i lägenheter. På Md 20 läckte vatten genom ytterväggen innanför takaltanen och på Md1 började dagvattenledningen från takaltanen läcka. Händelserna visade på ett behov av att se över och troligen relina alla dräneringsledningar från takaltanerna samt att öka kapaciteten på avrinningen genom större dräneringshål på taken.

Fastsättande av golvsöckeln vid en lägenhetsreovering på M1 14 resulterade i hål på värmestam och vattenskador i alla underliggande lägenheter.

Lokalerna

Dagrum och pentry för medlemmarnas vistelse under stamreovering är sedan tidigare inrett i källaren på Md 12. Där disponerar stamprojektets entreprenör också utrymme för utställning av badrumsinredning. Lokalen på Md10 inrymmande ett dagis fick en vattenskada från en läckande avloppsstam. Föreningens hyresgäst i lokalerna på Md 7 och 15 har sagt upp sitt avtal för avflyttning. Styrelsen har därför påbörjat ett projekt för ombyggnad av de aktuella lokalerna till 6 lägenheter.

Gemensamma utrymmen

Under året har en upphandling av ny trapphusbelysning och ommålning av trapphusen påbörjats. Vi avser byta trapphusbelysning till närvarostyrd energisnål led-belysning. Arbetet kommer att genomföras med start under 2015 i takt med att stamprojektet och hissprojektet genomförts i husen.

VVS

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 under 2013 resulterat i att avloppsvatten har trängt upp genom golvbrunnar i källaren. Renovering av dessa ledningar uppskattas till ca 500 tkr. I avvaktan på renovering av samlingsledningen hålls ledningarna i funktionsdugligt skick genom årlig besiktning (filmning) och rengöring.

Stopp i avloppsstammar (ibland återkommande) har konstaterats i lägenheter som ännu inte stamreoverats.

PA

JJA

Värmeanläggning

Kostnaderna för värme och varmvatten utgör en väsentlig del av föreningens kostnader. Tillsammans med grannföreningarna Mörbyskogen 1 och 3 har ett projekt påbörjats för att förbättra styrningen av värmen och på så sätt sänka energiförbrukningen. Styrsystemet baseras på noggrannare mätning av temperaturen både inne och ute samt justering/byte av ventiler och en förfinad styrteknik. Ett delmål är att acceptabel värme i utsatta lägenheter inte ska resultera i för hög värme i andra lägenheter.

I samband med besiktningen av de nya hissarna på Md1-5 blev föreningen uppmärksam på att rördragningarna för värmepumparna går genom hisschaktet, vilket inte är tillåtet enligt bestämmelserna för hissar för persontransport. Detta resulterade i en anmärkning som innebar förbud från kommunen att använda hissen. Anmärkningen ändrades senare till en notering om att rördragningarna kommer att tas bort så snart värmepumpen är uttjänt. Tills dess får således hissen fortsätta att användas. På några års sikt kommer därför alla värmepumparna att avvecklas om vi inte kan finna en alternativ dragning för brineledningarna.

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.

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 har genomförts under 2014.

OVK av bostäder har under 2014 genomförts och godkänts för Md7-9 och Md12-14. OVK för resterande bostäder genomförs i takt med färdigställande av stamprojektet.

Huskropp utvändigt

Föreningens takentreprenör har efter besiktning meddelat att taket Md 6-8-10 är i akut behov av omläggning. Offerter på takomläggningen kom till föreningen i slutet av året och omläggningen genomförs under sommaren 2015.

Mark och utemiljö

Lekplatserna besiktigades i juni 2014. Sophusen har rengjorts invändigt och avfallscontainrar har högtryckstvättats. Sophusen har också oljats under året. Entrétrappsteg har renoverats. Diverse skador på utomhusräcken har reparerats, rätats upp och målats. Påkörningsskada på trappräcke och mur vid Md9 har reparerats. Skador (potthål) i körvägar har reparerats. Infartsskyltar har satts upp samt skyltar har kompletterats.

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

Efter problem med att föreningens grovsoprum missbrukats i det att hushållsavfall, färg och kemikalier, byggavfall och hela möblemang har lämnats i grovsoprummet så installerades under försommaren registrerande kameraövervakning och registrerande lås med individuella nyckelbrickor (taggar). Efter den åtgärden är det betydligt bättre ordning i grovsoprummet.

19 16



Garage, uppställningsplatser

Sensommarens upprepade skyfall orsakade översvämning på garagens bottenplan. Översvämningen medförde utöver nersmutsning och vattenskadorna också svårigheter att använda garagen under en tid. Händelsen underströk betydelsen av att löpande hålla dräneringar rensade och löv mm borta från angränsande ytor.

En garageport på G3s övre plan har behövt bytas efter påkörningsskada.

Garagens bärande betongstomme är i fortsatt behov av tätning och behöver åtgärdas inom några år. Ett projekt avseende renovering av garagen kommer att påbörjas under 2015. Projektet kommer även att se till möjligheter till energibesparing samt utökad funktionalitet på uppställningsplatserna, som ex laddning.

Grannsamverkan

Grannsamverkan har under året fortsatt med stöd av Roslagspolisens närpolis. Glädjande nog har inga lägenhetsinbrott inträffat i vår förening under året. Ett par inbrott i garagen har förekommit.

Portombuden träffades som brukligt i början på november för att diskutera grannsamverkan under en middag.

Huvudkontaktombud för grannsamverkan har varit Einar Fredriksson.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerat underhåll för år 2015

Stamprojektet

Stamprojektet fortsätter under 2015 med renoveringen i Md 6-8-10 och till hösten påbörjas renoveringen i Md 11-13-15.

Hissar

Hissarna i Md 16-18-20 renoveras.

Planerat underhåll i övrigt framgår av följande tabell.

Lägenheter	Reparation sprickor i yttervägg i 2 st lägenheter i M1 18
Lokaler	Ombyggnad av lokalerna på Md 9 och 15 till lägenheter Undersökning av status på vatten- och avloppsstammar på Mh 1
Gemensamma utrymmen	
Entré, trapphus, trappor	Målning av trapphus samt byte av trapphusbelysning i Md7-9, Md12-14, Md1-3-5 och Md16-18-20
Installationer	
VVS	Årlig rengöring avloppsledning fram till brunn Md 7-9 och 12-14
Värmeanläggning	Tömning och demontering VP-anläggning Md 6 Upprättande av plan för energibesparing
Ventilation	Rensning, justering och OVK av lgh i Md16-18-20 och Md6-8-10 Förbättrad ventilation fastighetsexpeditionen

19 16

Belysning Komplettering av utomhusbelysning, nya armaturer vid kundparkering på Mh1

Huskropp utvändigt

Tak Renovering tak Md 6-10
Takaltaner Oljning av altantrall
Målning av altandörrar

Markytor

Lek- och grillplatser Renovering av lekplatser och -utrustning
Anläggning av ny grillplats utanför Md16 och julgransfäste
Ny grill utanför Md 15 östra och västra sidan
Planteringar Återställning av skadade växter
Mark Borttagning av buskage på mark mellan G3 och Mörbyleden

Garage, bilplatser

Garage, parkeringsytor Byte av skymningsrelä för belysning på parkeringsdäck vid G2 och G3

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Styrelsen har fortsatt sträva efter att vara återhållsam med utgifter med tanke på kostnaderna för pågående stamprojekt och andra kommande större investeringar (hissar, trapphus, ventilation mm). Intäkterna 18,3 mkr följer budget medan kostnaderna 12,7 mkr är lägre än budgeterade 16,3 mkr. Årets resultat 5,6 mkr är högre än de 1,6 mkr som budgeterats. Avskrivningar har gjorts för balkonginglasning med 0,8 mkr med en avskrivningstid på totalt 20 år. Avskrivningstiden för badrums- och stamrenovering sätts till 40 år (årlig avskrivning 2,5 %). Avskrivning har gjorts med 67 098 kr för låghusen 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.

Årsavgiften

I avsikt att finansiera de kostnadsökningar som följer av badrums- och stamrenoveringen höjdes medlemsavgifterna med 12 % den 1 januari 2013 och med 10 % den 1 januari 2014. Ytterligare en avgiftshöjning planerades att ske med 8 % i januari 2015. Denna tredje höjning har tills vidare utgått beroende på de låga låneräntorna och föreningens goda resultat för 2014.

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången till 2014 sammanlagt 27,9 mkr. Lånet hos SEB Bolån på 7,6 mkr avslutats och flyttats till Stadshypotek. Nya lån har upptagits från Stadshypotek på sammanlagt 18,5 mkr för att finansiera stamprojektet. Vid årets utgång var föreningens sammanlagda lån 46,4 mkr. Föreningen kommer under de närmaste åren att ta upp ytterligare lån för stamprojektet. Föreningens överlikviditet förvaras på sparkonto hos SBAB.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel var 594 MWh (2013: 604 MWh) till en kostnad av 748 tkr (2013: 820 tkr), vilket gör en elkostnad på 1,26 kr/kWh (2013: 1,36 kr/kWh). Årets totala elförbrukning är knappt 2 % lägre och kostnaden knappt 9 % lägre än under 2013.

R 16

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 3893 MWh (2013: 4 114 MWh) till en kostnad av 3,526 mkr (2013: 3,472 mkr).

Vattenförbrukning

Vattenförbrukning under året var 29740 m3 (2013: 25966 m3) till en kostnad av 578 tkr (2013: 514 tkr), dvs högre än året innan. Årets förbrukning är således knappt 15 % högre och kostnaden drygt 12 % högre än under 2013.

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 115 138 kr (2013: 123 809 kr). Föreningen tillhandahåller värme och vatten också till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 97409 kr (2013: 106018 kr).

Nyckeltal

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	599	545	486	468
Hyror/kvm hyresrättsyta	962	939	717	710
Lån/kvm bostadsrättsyta	1799	1083	594	675
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	112	110	104	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	17	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	21	20	21	22

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1217 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	5 573 834
Balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 899 238
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-783 004
Summa balanserat resultat/ansamlad förlust	10 690 068

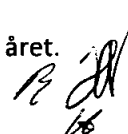
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	10 690 068
----------------------------------	-------------------

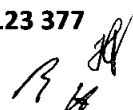
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Slutord

Styrelsen vill framföra sitt varma tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 004 613	16 618 100
Övriga rörelseintäkter		324 928	382 078
		18 329 540	17 000 178
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-1 850 678	-1 942 705
Reparationer		-860 837	-839 513
Periodiskt underhåll		-95 255	-714 027
Taxebundna kostnader		-5 208 442	-5 121 358
Övriga driftskostnader		-562 284	-529 478
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-571 660	-569 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-851 692	-1 420 459
Personalkostnader		-533 799	589 867
Avskrivningar		-1 295 521	-2 548 972
		-11 830 167	-14 275 469
Rörelseresultat		6 499 373	2 724 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 967	41 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-946 506	-642 980
		-925 539	-601 332
Årets resultat		5 573 834	2 123 377



Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	31 311 995	32 607 516
Pågående byggnation	4	30 643 368	7 823 856
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		61 955 363	40 431 372

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		61 961 263	40 437 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		180 912	0
Skattefordringar		128 352	33 490
Övriga fordringar		0	2 163
Förutbetalda kostnader	6	153 417	150 559
Upplupna intäkter		141 525	85 531
		604 206	271 743

Kassa och bank

Kassa, Plusgiro och bank		0	0
Kassa, Plusgiro och bank		8 866 546	4 735 599
SBC klientmedel i SHB		0	3 452 742
Summa omsättningstillgångar		9 470 752	8 460 083

SUMMA TILLGÅNGAR

71 432 015

48 897 355

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

2 119 083

2 119 083

Upplåtelseavgifter

1 713 997

1 713 997

Fond för yttre underhåll

8

3 562 758

3 493 781

7 395 838

7 326 861

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 899 238

3 844 838

Årets resultat

5 573 834

2 123 377

11 473 072

5 968 215

Summa eget kapital

18 868 910

13 295 075

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

46 416 850

27 945 270

Kortfristig del av långfristig skuld

0

-86 928

Summa långfristiga skulder

46 416 850

27 858 342

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

86 928

Leverantörsskulder

3 744 855

4 913 785

Aktuella skatteskulder

0

2 924

Övriga skulder

556 760

561 387

Upplupna kostnader

10

1 025 971

1 386 900

Upplupna intäkter

818 669

792 014

Summa kortfristiga skulder

6 146 255

7 743 938

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 432 015

48 897 355

Ställda säkerheter

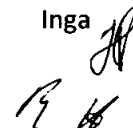
48 807 000

37 276 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5%
Balkong/terrass	5,0%
Stamreovering	2,5%

19 18

JK

Noter

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2014	2013
Årsavgifter	15 459 700	14 066 500
Hysesintäkter	2 544 913	2 551 600
	18 004 613	16 618 100

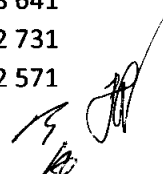
Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	384 621	380 976
Fastighetsskötsel beställning	83 086	39 558
Fastighetsskötsel gård entreprenad	429 710	381 972
Fastighetsskötsel gård beställning	39 562	22 592
Snöröjning/sandning	94 844	194 951
Städning entreprenad	595 936	582 401
Städning enligt beställning	15 245	3 257
Mattvätt/Hyrmattor	49 776	39 244
OVK Obl. ventilationskontroll	76 882	62 413
Hissbesiktning	3 976	34 542
Myndighetstillsyn	8 094	8 712
Gård	0	7 297
Serviceavtal	68 946	149 737
Förbrukningsmaterial	0	27 548
Brandskydd	0	7 506
	1 850 678	1 942 706

Reparationer

Brf Lägenheter	19 356	3 541
Lokaler	3 052	0
Förskola	0	219
Gemensamma utrymmen	6 706	2 810
Tvättstuga	13 135	32 582
Sophantering/återvinning	47 194	219
Entré/trapphus	1 538	9 402
Lås	8 353	28 095
VVS	87 588	123 688
Värmeanläggning/undercentral	48 566	4 969
Ventilation	64 723	51 339
Elinstallationer	16 837	3 046
Hiss	217 811	338 641
Tak	2 200	2 731
Fasad	14 231	2 571



Fönster	1 266	10 801
Balkonger/altaner	2 780	0
Mark/gård/utemiljö	3 933	14 861
Garage/parkering	58 212	44 775
Skador/klotter/skadegörelse	438	6 495
Vattenskada	242 918	158 728
	860 837	839 513

Periodiskt underhåll

Lokaler	27 337	323 047
Gemensamma utrymmen	0	2 127
Källare	0	17 240
Entré/trapphus	0	25 213
Lås	4 178	2 489
VVS	2 124	4 871
Värmeanläggning	0	43 823
Ventilation	61 362	79 539
Elinstallationer	0	4 158
Fönster	0	113 413
Balkonger/altaner	0	32 100
Mark/gård/utemiljö	254	51 389
Garage/parkering	0	14 618
	95 255	714 027

Taxebundna kostnader

El	748 648	819 604
Värme	3 500 583	3 471 622
Vatten	579 098	514 091
Sophämtning/renhållning	312 963	293 078
Grovsopor	67 150	22 963
	5 208 442	5 121 358

Övriga driftskostnader

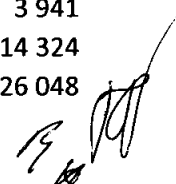
Försäkring	286 556	259 627
Kabel-TV	275 728	269 851
	562 284	529 478

Fastighetsskatt/kommunal avgift

	571 660	569 090
	571 660	569 090

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	3 941
Medlemsinformation	12 123	14 324
Tele och datakommunikation	13 287	26 048



Juridiska åtgärder	0	110 141
Inkassering avgift/hyra	0	29 500
Hysesförluster	0	4 251
Revisionsarvode extern revisor	30 875	34 500
Föreningskostnader	204 272	118 405
Styrelseomkostnader	29 543	2 441
Fritids och Trivselkostnader	260	11 552
Förvaltningsarvode	370 681	487 604
Förvaltningsarvode övriga	114 533	132 975
Administration	0	29 978
Korttidsinventarier	6 358	22 785
Konsultarvode	57 850	380 674
Bostadsrätterna Sveriges Ek. För	11 910	11 340
	851 692	1 420 459

Anställda och personalkostnader

Styrelse och internrevisor	352 354	466 518
Löner	93 770	97 574
Kostnadsersättningar	3 320	0
Sociala kostnader	84 355	25 775
	533 799	589 867

Avskrivningar

Byggnader	368 989	368 988
Förbättringar	926 532	2 179 984
	1 295 521	2 548 972

Not 3

BYGGNADER OCH MARK	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 023 241	55 971 508
Inköp	0	8 051 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 023 241	64 023 241
Ingående avskrivningar	-35 736 030	-33 187 058
Årets avskrivningar	-1 295 521	-2 548 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 031 551	-35 736 030
Ingående uppskrivningar	4 320 305	4 320 305
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 320 305	4 320 305
Utgående redovisat värde	31 311 995	32 607 516
Taxeringsvärden byggnader	221 916 000	221 916 000
Taxeringsvärden mark	169 586 000	169 586 000

Handwritten signature and initials

391 502 000 391 502 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

2014-12-31 2013-12-31

Pågående om- och tillbyggnad

30 643 368 7 823 856
30 643 368 7 823 856

Utgående redovisat värde

30 643 368 7 823 856

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

2014-12-31 2013-12-31

Akkumulerad anskaffningsvärden

142 426 142 426

Årets inköp

0 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

142 426 142 426

Ingående avskrivningar

-142 426 -142 426

Årets avskrivningar enligt plan

0 0

Utgående ackumulerade avskrivningar

-142 426 -142 426

Utgående redovisat värde

0 0

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

2014-12-31 2013-12-31

Försäkring

73 320 66 605

Kabel-TV

68 697 67 885

Serviceavtal

11 400 16 069

153 417 150 559

Not 7

FÖRÄNDRING AV EGET

KAPITAL

Belopp vid årets ingång

Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
2 119 083	1 713 997	3 493 781	3 844 838	2 123 377
		68 977	2 054 400	-2 123 377

Årets resultat

5 573 834

Belopp vid årets utgång

2 119 083	1 713 997	3 562 758	5 899 238	5 573 834
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	3 493 781	2 710 777
Reservering enligt stadgarna	783 004	783 004
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-714 027	
Vid årets slut	3 562 758	3 493 781

Not 9

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långgivare	Räntesats %	Datum för Ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,47	2015-03-30	5 300 000	5 300 000
Stadshypotek	1,52	2015-02-06	2 663 116	2 663 116
Stadshypotek	2,65	2015-12-30	2 970 000	
Stadshypotek	1,92	2015-03-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,44	2015-03-18	7 630 000	0
Stadshypotek	2,67	2015-06-30	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek	1,47	2015-03-30	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek	1,68	2015-01-02	4 000 000	0
Stadshypotek	1,68	2015-01-02	6 531 000	0
Stadshypotek	1,45	2015-01-30	1 922 734	0
Stadshypotek	1,47	2015-03-02	5 000 000	0
SE-banken bolån			0	7 640 000
Stadshypotek			0	1 942 154
			46 416 850	27 945 270

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
Städning entreprenad	20 688	52 583
El	72 031	84 556
Värme	526 174	443 908
Sophämtning	70 877	70 311
Extern revisor	30 000	28 500
Löner	0	6 630
Arvoden	116 000	158 728
Sociala avgifter	27 835	20 208
Grovsopor	2 409	0
Snöröjning	0	8 285
Värmeanläggning	0	2 125
Pågående om och tillbyggnad	0	328 134
Ventilationskontroll	0	31 163
Hiss	9 914	2 686
Förvaltningsarvode	0	98 368

Handwritten signature and initials

Pantavgifter	7 770	0
Överlåtelseavgifter	12 080	0
Ränta	73 716	50 715
Vattenskador	24 606	0
Mattvätt/hyrmattor	5 250	0
Styrelseomkostnad	1 949	0
Garage	23 238	0
Bankavgift	1 434	0
	1 025 971	1 386 900

Danderyd den 27/4 2015



Hans Nilsson
Ordförande



Pelle Brandt
Vice ordförande



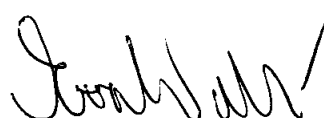
Anthony Jilert
Ledamot



Per Berg
Ledamot



Katarina Nordman
Ledamot



Eva Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Danderyd



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 4/5 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Sven Hedman
Revisor

UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2014.

Tak

Periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplanen	1992-1994, 2002-2005
Besiktning av byggnadernas yttertak beträffande kondition	2003, 2010, 2011
Renovering av yttertak till butiksdelen 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
Tätning av takaltan på Md 20	2014

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 låghusen	1998
Portbyten i låghusen	1995
Portbyten i höghusen	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
Helrenovering av hissar Md 1, Md 3 och Md 5	2014

Källare

Målning av källargångar	1990-1991
Målning av källargångarna Md 14 och Md 16-20	2008
Målning av källargångarna Md 1-5 och Md 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 dragnig 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
Periodisk rensning av avloppsstammar under låghusen	2013, 2014
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
Reparation av avloppsstam i lokalen på Md 10	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 7-9 och Md 12-14	2013
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 1-5 och Md 16-20	2014
Ny vatten- och avloppsstam för kök i Md 11-13	2014
Relining av dagvattenstam och förstoraad takspygatt på Md 1	2014
<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 bostadslägenheter Md 7-9	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 12-14	2014
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 (Md 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
Föryngrings- och kronbeskärning 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 sophusen	2007-2014
Installation av registrerande kamera och lås i grovsoprum	2014
<u>Brandskydd</u>	
Besiktning och reparation av brandgasventilatorer i höghusen	2008, 2009, 2010, 2011, 2012
Provtryckning av brandkårens stigarledningar i höghusen	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

Övrigt

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

Reparation av räcke och mur efter påkörningskada vid Md 9

2014

Inredning av nytt förråd i kv Md 9

2013

Förslag till ändring av stadgar

Riksdagen har beslutat om nya regler vid andrahandsuthyrning. Det är nu tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Vid en andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter uppstår kostnader för föreningen. Rent administrativt betyder en ansökan om uthyrning extra arbete. Styrelsen måste pröva frågan och sköta noteringar. Samtidigt försvinner en medlem under en period och kan därmed inte dra sitt strå till stacken i föreningsarbetet. Förslaget från regeringen är att en bostadsrättsförening ska kompensera detta bortfall via en extra avgift från bostadsrättshavaren. Den förening som väljer att ta ut avgiften, det är alltså inte obligatoriskt, får maximalt debitera tio procent av ett basbelopp årligen.

Styrelsen föreslår därför följande ändring i stadgarnas 9 §.

Nuvarande stadgar

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Förslag till ändring

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Styrelsen föreslår också en mindre justering stadgarnas 18 §. Där används ordet ”biträde”. Eftersom det inte är ett juridiskt biträde som avses utan en stödperson pga medlems funktionsnedsättning föreslår styrelsen att ordet biträde byts ut mot ledsagare.

Nuvarande stadgar

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) annan medlem. Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående
- god man

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett valfritt biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde får inte agera som ombud.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Förslag till ändring

18 § Ombud och ledsagare

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) annan medlem. Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående
- god man

På föreningsstämma får medlem medföra högst en valfri ledsagare. Ledsagarens uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ledsagare får inte agera som ombud.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Till Styrelsen

BRF Mörbyskogen 2

Motion

Årsmötet 23 april 2015

Med anledning av stambytet i Mörbydalen 16-18-20 (år 2014)

Vi yrkar på att ytterligare en oberoende besiktning genomförs av de arbeten som utförts i samband med stambytet. Helst en besiktningsman som Föreningens försäkringsbolag utser, som kompletterande andra åsikt.

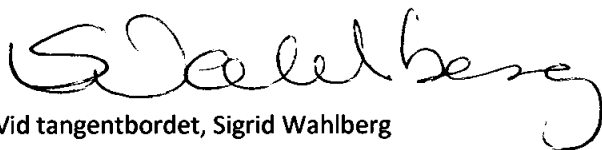
Motivet är att det vid diskussioner, med den nu anlitande besiktningsmannen och med grannar, har framkommit skäl till att ifrågasätta om upphandlingens intentioner samt kvalitetskrav har uppfyllts.

En fråga som vi diskuterat är att vi inte har kunskap om vad som ingår i kontraktet. Ingår ballofixer? Skulle ledningarna/stammarna isoleras?

Vi har bl.a. upptäckt nedanstående punkter:

1. Det saknas Ballofixer, så vattnet går ej att stänga i vid behov om dusch eller toa skulle vara trasig, för då blir vi utan vatten i hela badrummet.
2. Det är luftbubblor i alla fogar mellan kakelplattorna..... vad händer när luften släpper.....
3. Golvens "fall" är inte ok.
4. Ej fästa rörledningar.
5. Ljudvolymen från rören är högre än tidigare. Är det isolerat?

Grannarna i Mörbydalen 16.



Vid tangentbordet, Sigrid Wahlberg

Danderyd 9/1-2015

2015-01-23

Motion angående belysning på G2Mörbyskogen 2

Vid reparation av Däcket på G2 bör 2 stycken nya belysningsstolpar monteras mellan de befintliga (3st) som vettar mot soptunnorna. Belysningen är dålig, samtidigt som den är eller kan var tillhåll för skadegörelse av bilarna i mörkret.

Även träden bör hamlas för att få bättre uppsikt över bilarna.

Med vänlig hälsning

Göte Olofsson



Mörbydalen 20

182 52 Danderyd

2015-01-23

Motion angående fällning av trädMörbyskogen

En stor tall som står närmast vägen vid Mörbyleden och gångbanan nedanför fd panncentralen utgör trafikfara.

Trädet lutar mer och mer för varje år ut över vägen och gångbanan.

Trädet borde ur säkerhetssynpunkt tas bort, då det vid kraftig storm kan ramla ut över vägen och gångbanan och orsaka skada.

Med vänlig hälsning

Göte Olofsson



Mörbydalen 20

182 52 Danderyd

2015-01-23

Motion angående ledstångMörbyskogen 2

För att säkerställa att inte någon ramlar vintertid eller när det är halt bör en ledstång monteras utanför gaveln på huset som vettar mot Daghemmet och har uppgång 16, 18 och 20.

Ledstången monteras så man minimerar halkrisk.

Olyckor har hänt, speciellt utsatta är de äldre som inte har så hög reaktionsförmåga.

Med vänlig hälsning

Göte Olofsson



Mörbydalen 20

182 52 Danderyd

2015-01-27

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 2015 ANGÅENDE FÖRENINGENS EKONOMI**Avgiftshöjningar**

Föreningens årsavgift höjdes under de senast åren på följande sätt:

- 2012 med 10 % - underhåll exkl. stamprojektet
- 2013 med 12 % - stamprojektet
- 2014 med 10 % - stamprojektet

Den sammanlagda höjningen (med ränta på ränta-effekt) av årsavgifterna 2012-2014 är 36 %.

Höjningen år 2012 motiverades av föreningens ökande kostnader för underhåll (exkl stamprojektet) av hissar, ventilation, värmesystemet, garage mm. Höjningarna 2013 och 2014 motiverades av föreningens kostnader i samband med stamprojektet. En tidigare planerad höjning år 2015 med ytterligare 8 % har utgått.

Stamprojektets ekonomi

Den ursprungliga kalkylen för stamprojektet baserades på dåvarande förutsättningar, där bl a låneräntan för erforderliga banklån (ca 80 mkr) var en avgörande faktor som påverkade beslutade avgiftshöjningar. Den kalkylränta man använde var 4-5 %. Vissa kalkyler pekade redan då på att avgiftshöjningarna kunde leda till omotiverade överskott i föreningens ekonomi.

Sedan de ursprungliga kalkylerna gjordes, har de ekonomiska förutsättningarna för stamprojektet ändrats, framför allt vad beträffar kostnaderna (räntan) för banklån. Marknadens låneräntor har praktiskt taget halverats. Det innebär ändrade förutsättningar som kan påverka medlemmarnas framtida årsavgifter i positiv riktning.

Stamprojektet närmar sig "halvtid", då halva lägenhetsbeståndet har renoverats. Med vunnen erfarenhet från stamprojektets hittillsvarande kostnader, inkl kostnader för ändringar och tillägg (ÄTA) i projektet, bör de ursprungliga kalkylerna ses över och aktualiseras. Utfallet från denna översyn kan eventuellt medge en senare sänkning av årsavgifterna.

Förslag till beslut på årsstämman

Motionsställarna föreslår att årsstämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att aktualisera de ekonomiska kalkylerna för stamprojektet till nu kända förhållanden och att redovisa utfallet av de nya kalkylerna inkl. hur årsavgifterna långsiktigt kan påverkas.

Danderyd den 27 januari 2015



Bengt Ernesten

Toivo Tagel



Bengt Lilljekvist

MOTION

2015-01-27

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 2015 ANGÅENDE GARANTIER I STAMPROJEKTET**Bakgrund**

Stamprojektet närmar sig "halvtid", då halva lägenhetsbeståndet har renoverats. Vad motionsställarna erfar är att de flesta medlemmarna är oklara över vilka garantier som gäller för utfört arbete, främst vad gäller utfört arbete för den enskilde medlemmens räkning.

Än mindre har medlemmarna hittills fått några dokument (utöver Beteges faktura) som visar vilket arbete som ha utförts i lägenheternas badrum och kök, vilket är nog så viktigt i en framtida försäljning av lägenheten.

Vid en fråga om garantier är svaret ofta att det är en "fråga mellan entreprenör och medlem" eller att "köplagen gäller". Gemene man är inte hjälpt av sådana svepande besked (i varje fall om man inte är affärs- eller entreprenadjurist).

Oklart är också från vilken tidpunkt garantin börjar gälla och hur länge garantin gäller. Normalt är att garanti börja löpa från slutbesiktning – men när sker den?

Det är också oklart till vem och på vilket sätt medlemmen ska vända sig vid upptäckt fel i av Betege utfört arbete, speciellt när Betege har avslutat stamprojektet och inte finns kvar på plats.

Oklart är också kopplingen mellan garantiansvar, reklamationsrätt och föreningens stadgar som stipulerar medlemmens ansvar.

Exempel

Vad gäller beträffande garanti avseende arbete och material (utrustning) i följande exempel?

- En medlem köper själv ett handfat och Betege monterar handfatet för medlemmens räkning.
- En medlem väljer ett badrumsskåp ur Beteges sortiment som tillval. Betege tillhandahåller och installerar skåpet för medlemmens räkning.
- En medlem ger Betege i uppdrag att för medlemmens räkning byta ut badkaret mot duschvägg.
- En medlem ger Betege i uppdrag att installera värmegolv i badrummet.

Utöver ovanstående exempel finns det säkert andra alternativ som också behöver belysas.

Förslag till beslut på årsstämman

Motionsställarna föreslår att årsstämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att klarlägga och redovisa vad som gäller beträffande garantier i såväl utförande (arbete) som material (inkl inredning och utrustning) gentemot både enskilda medlemmar och föreningen i sin helhet när det gäller Beteges åtaganden i stamprojektet. Denna redovisning ska dokumenteras och överlämnas till varje medlem.

Danderyd den 27 januari 2015



Bengt Ernesten

Toivo Tagel



Bengt Lilljekvist



Från: marjo.kapraali@telia.com
Ämne: Motion till årsmötet
Datum: 29 januari 2015 06:16
Till: styrelsen@morbyskogen2.se

1) Utöka tvätt-tider.

Vi som arbetar, har endast en tvättid till förfogande var vardagskväll. Det är alldeles för litet. Förslaget är att vardagar 05-23 och helger 07-21

2) Automatisk dörröppnare med kod till källardörrar och cykelkällare.

Som det är idag är det nästan omöjligt att ensam både öppna dörr och ta in cykeln utan hjälp från andra. Behovet finns även för dem som inte är rörelsehindrade.

3) Uppdatering av hemsida.

Att det framför allt framgår på hemsidan var tex. Tvättstuga, grovsoprum cykelförrådet o.dyl. finns. Idag måste man fråga sig fram. Samt att det tydligt framgår vem man ska vända sig till i olika frågor.

mvh, Marjo Kapraali

Mörbydalen 6, 7 tr lghnr. 280

Motion till årsmöte

Det tvättstuga M-d 14 o. fler lampor

Det är ansäkert o. nödvändigt att rengöra sockeln under tvättmaskinerna o. framförallt SANERA under tvättmaskin nr 1. Men låt gärna tv. maskinen vara kvar då många av oss är väl utbildade på den.

Vidare vore det bra om vi fick bättre lampor runt M-d 6-10, 12-14 och gärna några/många lampor inne på gården.

Vänl. Birgitta Dahlqvist, M-d 6

Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner

Motion nr 1: Sigrid Wahlberg om en andra besiktningsman

Vid förbesiktningen som utförs när en stam färdigställts noterar besiktningsmannen brister som upptäckts och entreprenören får efter mottagande av besiktningsprotokollet två veckor på sig av avhjälpa de brister som upptäckts. De allra flesta av våra medlemmar som fått sina badrum renoverade är efter detta mycket nöjda med både innehåll och genomförande. Några medlemmar har dock upplevt missnöje med slutresultatet. Styrelsen ser inte att anförda skäl motiverar kostnaden för ytterligare en besiktningsman för hela projektet. För de medlemmar som ändå upplevt missnöje med resultatet av stam- och badrumsrenovering och inte fått gehör hos föreningens besiktningsman har styrelsen beslutat att anlita ytterligare en besiktningsman för en "second opinion".

När det gäller Ballofixer ingår sådana i föreningens beställning i varje badrum och kök - dels på inkommande vattenledningar och dels på toalettstolen. Vill medlem ha separata Ballofixer för handfat, badkar, dusch och tvättmaskin kan sådana beställas av entreprenören på medlemmens egen bekostnad.

När det gäller störande ljud från nya avloppsstammar har styrelsen genomfört en extra utredning. Det står klart att stammar i nya lägen medför nya ljud på platser där det tidigare varit tyst. Det utförande av avloppsstammarna som entreprenören genomfört uppfyller ändå de krav på ljudisolering som god branschstandard föreskriver. Trots detta har några medlemmar upplevt ljudstörningar som de uppfattar oacceptabla. I några fall har entreprenören av goodwill genomfört extra isoleringar.

Styrelsen tillstyrker således att en andra besiktningsman anlitas för en "second opinion" i särskilda fall men avstyrker motionärens övriga krav.

Motion nr 2: Göte Olofsson om belysning på parkeringsdäck G2

Styrelsen uppfattning är att belysningen skall ses över i samband med garagerenoveringen.

Motion nr 3: Göte Olofsson om fällning av tall vid gångbanan nedanför panncentralen

Styrelsen avser låta en trädvårdare besiktiga parkens alla träd under året.

Motion nr 4: Göte Olofsson om ledstång utefter gaveln på höghuset vid Md 16

Styrelsen bifaller motionen.

Motion nr 5: Emesten, Tagel och Liljekvist om översyn av stamprojektets kostnadskalkyl som grund för ny prognos om påverkan på medlemsavgifterna

Kostnaderna för stamprojektet är hittills lägre än vad förkalkylen visat. Styrelsen bifaller motionen med tillägget att årsavgifternas långsiktiga utveckling inte bara påverkas stamprojektet utan av föreningens samlade kostnader.

Motion nr 6: Emesten, Tagel och Liljekvist om klarläggande av garantier för arbete och material i stamprojektet

Styrelsen bifaller motionen.

Motion nr 7: Marjo Kapraali om utökade tider i tvättstugorna tider till vardagar kl 05-23 och helger kl 07-21

Styrelsen har vidtalat de närmast boende till tvättstugorna. Med hänsyn till dessa rekommenderar styrelsen stämman att till vissa delar bifalla motionen. Styrelsen föreslår vardagar kl 7-21 (oförändrat), helgdagar kl 9-19 (lördagstid även på söndagar).

Motion nr 8: Marjo Kapraali om dörröppnare och kodlås till källardörrar och cykelförråd

Styrelsen föreslår att manuella dörrstoppar installeras intill dess ett samlat projekt genomförs kring föreningens låssystem.

Motion nr 9: Marjo Kapraali om tydligare information på föreningens hemsida

Styrelsen har genomfört en större uppdatering av hemsidan under våren och bifaller motionen.

Motion nr 10: Birgitta Dahlgren om bättre utomhusbelysning särskilt runt Md 6-10 och 12-14

Styrelsen bifaller motionen. Ärendet ingår i vår belysningsplan.

BUDGET 2015

	2014		2 015	
	UTFALL	BUDGET	BUDGET	
Årsavgifter och hyror	18 004 611	18 025 500	18 241 234	Pant- och överlåtelseavgifter samt vidarefakturerade kostnader bruttoredo visas
Övriga rörelseintäkter	324 928	231 500	311 300	
Summa Rörelsens intäkter	18 329 540	18 257 000	18 552 534	Tillkommer OVK och vidarefakturerade kostnader
Fastighetskostnader	-1 785 597	-1 706 700	-1 988 000	Uh hissar, periodiskt uh minskar Vattenskador, försäkringspremie, uh fasader, kabelTV ökar
Reparationer mm	-2 155 116	-5 632 059	-4 161 400	
Taxebundna kostnader	-5 208 442	-5 220 000	-5 670 000	Värme o vatten ökar, el minskar
Övr. Förvaltnings- och rörelsekostn	-851 692	-1 109 400	-1 037 500	Förvaltnings- o konsultarvoden minskar Möteskostnader ökar Överlåtelse- o pantavgifter tillkommer
Personalkostnader	-533 799	-586 000	-640 000	Ökar i takt med färdiställande av pågående investeringar
Avskrivningar	-1 295 521	-1 161 400	-1 481 400	
Summa Rörelsens kostnader	-11 830 167	-15 415 559	-14 978 300	
RÖRELSERESULTAT	6 499 373	2 841 441	3 574 234	
Ränteintäkter	20 967	65 000	15 000	Sjunkande inlåningsränta
Räntekostnader	-946 506	-1 275 000	-1 550 000	Fortsatt låg ränta, ökande
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	5 573 834	1 631 441	2 039 234	
Summa Skatt	0	0	0	
ÅRETS RESULTAT	5 573 834	1 631 441	2 039 234	

5-års underhållsplan 2015

Brf Mörbyskogen nr 2

Belopp i 1000-tal kr

BILAGA 6

Reviderad 2015-04-16

#	Aktivitet/ objekt	Beskrivning	Beräknad/u ppskattad utbetalning	Planerat utfall						
				-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 -
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	37 000 400	25 000 400	18 000 200	2 000			
2	Hissar	Byte eller renovering av samtliga hissar	11 500	2 350	2 288	4 575	2 288			
3	Trapphus	Målning och närvarostyrd belysning	700		300	200	200			
4	Ventilation	Snålare och effektivare ventilations- anläggning samt ev filtrerad tilluft OVK	3 000		200	150	1 500 200	1 500 100		
5	Värme	Injustering av värmeanläggning och ev termostatstyrda radiatorer Ev omläggning av värmepumpar till garage	3 500 300							
6	Garage och parkering	Renovering av betongbjälklag/stomme Yttre portar för att minska energiåtgång och öka säkerhet Laddplatser till hybrid- och elbilar								
7	Ombyggnad av lokaler	Ombyggnad av lokalerna på Md 9 och Md 15 till lägenheter								
8	Tak	Relining av dagvattenledningar Omläggning av yttertak	1 900	150	550					
9	Park & utemiljö	Belysningsmiljö Restaurering enligt parkplan	75		75 75					
	Summa				28 888	23 125	6 188	1 600	0	

Valberedningen BRF Mörbyskogen 2

Valberedningens nomineringar inför stämman 2015:

Styrelsen:

Ordinarie ledamöter (väljs på 2 år):

Pelle Brandt, omval

Ewa Wallin, omval

Katarina Nordman-Edberg, omval

Kvarstår i styrelsen sedan förra stämman (valdes 2014 på 2 år):

Hans Nilsson

Per Berg

Tony Jilert

Suppleanter till styrelsen (väljs på 1 år):

Fredrik Richter, omval

Mattias Sterner, nyval

Revisorer

Internrevisorer (väljs på 1 år)

Ordinarie: Sven Hedman, omval

Suppleant: Johan Hjelmquist, nyval

Externrevisor (upphandlas)

Extern revisor: Per Engzell (auktoriserad revisor), omval

Valberedning (väljs på 1 år)

Catharina Sidenvall, omval

Elisabet Rubensdotter, nyval

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten exempelvis byggnader, hissar, värmeanläggning, etc.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på en anläggningstillgång – ju längre livslängden på tillgången är desto mindre årlig värdeminskning.

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

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

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet, exempelvis för värme, el, vatten, avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet består av 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. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen.

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

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är kostnader som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis avser kommande räkenskapsår.

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

KASSAFLÖDEANALYS visar förändringen av likvida medel under en räkenskapsperiod.

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 som är avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare tid än tre år, bl a kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL är underhåll som går att planera och finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten – även kallat planerat underhåll. Exempel är omläggning av tak utbyte av rörsystem, utbyte av hissar, etc.

REPARATIONER även kallat löpande underhåll syftar till att återställa en funktion och avhjälpa fel. Exempel är åtgärder efter vattenskador och skadegörelse.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för en period – vanligtvis ett år vid bokslut.

STYRELSEN ansvarar för föreningens förvaltning och löpande verksamhet. Styrelsens ledamöter väljs bland föreningens medlemmar av föreningens medlemmar på föreningsstämma.

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

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fakturerat vid bokslutsdagen.

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

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Avgifterna är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!