

# Brf Mörbyskogen nr 3

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Mörbyskogen nr 3**  
716400-0692  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-9         |
| Resultaträkning              | 10          |
| Balansräkning                | 11-12       |
| Kassaflödesanalys            | 13          |
| Noter                        | 14-19       |
| Underskrifter                | 20          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 3, 716400-0692, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har rätt att hyra ut lokaler avsedda för näringsverksamhet på sätt som styrelsen beslutar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                     |                 |                     | Vald t.o.m. föreningsstämman |
|---------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|
| Daag Ericsson       | Ordförande      |                     | 2022                         |
| Anne-Sophie Rolker  | Vice ordförande | Ekonomi             | 2021                         |
| Christina Angberg   | Ledamot         | Mark/Trädgård       | 2022                         |
| Carina Lundkvist    | Ledamot         | Sekreterare/Hemsida | 2021                         |
| Margaretha Häggroth | Ledamot         | Portombud           | 2022                         |

##### Styrelsesuppleanter

|                |           |              |      |
|----------------|-----------|--------------|------|
| Jan Klevard    | Suppleant | Energifrågor | 2022 |
| Mikael Westman | Suppleant |              | 2021 |

##### Ordinarie revisorer

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Grant Thornton   | Extern revisor |
| Christian Jacobi | Medlemsrevisor |

##### Revisorssuppleanter

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Margareta Sandell | Revisorssuppleant |
|-------------------|-------------------|

##### Valberedning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Caroline Tysklind        | Sammanställande |
| Johanna Alvolin Lindgren |                 |
| Marianne Stenström       |                 |

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Danderyd Revirförvaltaren 1 i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 222 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Mörbydalen 17-36.

Föreningen upplåter 222 lägenheter med bostadsrätt. Till 134 lägenheter hör garage. Det finns 70 p-platser som hyrs ut av föreningen till medlemmar som inte har garage. El-stolpe finns på 36 p-platser.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 24    | 86    | 91    | 8     | 6     | 7     |

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea:    | 18 564 kvm |
| Total bostadsarea: | 15 523 kvm |
| Total lokalarea:   | 42 kvm     |
| Total förrådsarea: | 375 kvm    |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa.

## Förvaltning och väsentliga avtal

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

### Väsentliga avtal

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Handelsbanken AB                                   | Bank                  |
| Bredbandig IT Communication i Göteborg AB (Bitcom) | Bredband, -telefoni   |
| E.ON. AB & Vattenfall AB                           | El                    |
| CEMI Förvaltning AB                                | Fastighetsskötsel     |
| Norrenergi AB                                      | Fjärrvärme            |
| St Eriks Hiss AB                                   | Hiss service          |
| Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB              | Jourtjänst            |
| Telenor Sverige AB                                 | Kabel TV              |
| Länsparkerings Bevakning KB                        | Parkeringsövervakning |
| Rengörare Näslund AB                               | Städning              |
| EKO Miljö och Mark AB                              | Trädgård/Snöröjning   |
| Roslagsvatten AB                                   | VA                    |
| MEKAB (MiljöEnergiKonvertering i Mälardalen AB)    | Värme                 |

| UNDERHÅLL SOM INVESTERING         | ÅR        | KOMMENTAR   |
|-----------------------------------|-----------|---|
| Balkonger                         | 1999      |   |
| Tvättutrustning                   | 2000      |   |
| Fönsterinklädning                 | 2000      |   |
| Tvättstuga Md 30                  | 2001      |   |
| Värmesystem                       | 2002      |   |
| Ventilationsaggregat              | 2004      |   |
| Takterrasser                      | 2007      |   |
| Inglasning balkong                | 2009      |   |
| Stam-och badrumsrenovering        | 2011-2013 |   |
| Lokal Md 25 till 2 nya lägenheter | 2015      |   |
| Takvärmeanläggning låghus         | 2018      | Förhindrar bildande av istappar   |
| Entrétag och vägg låghus          | 2018      |   |
| Galler södra garageväggen         | 2018      | Förhindrar inkommande regn  |
| Värme och ventilation             | 2020      | Nytt i låghus: Värmepump i UC, kringutrustning, rörstammar, frånluftsåtervinningsbatteri. För fastigheten: 63 st Ecoguard temperaturgivare. |
| UNDERHÅLL I RESULTATRÄKNINGEN     | ÅR        | KOMMENTAR   |
| Garage                            | 2014      | Totalrenovering   |
| Hissar                            | 2014      | Inklusive nya hisskorgar  |
| Entréportar, yttre och inre byte  | 2017      | Entrén målades  |
| Nytt låssystem i fastigheten      | 2017      |   |
| Byte plåttak låghus               | 2018      | Nya takluckor och säkerhetsanordningar. De nya taken är förberedda för ev framtida installation av solpaneler.                              |
| Byte takbeläggning höghus         | 2019      | Nya takluckor och säkerhetsanordningar.   |
| Markarbeten                       | 2019      | Asfaltering, kantsten och cykelställ  |
| Värme och ventilation             | 2020      | Utbytt: Värmepumpar, frånluftsåtervinningsbatterier, apparatskåp med styr, elfördelning i UC, rörstigare. Ommålning i UnderCentralerna.     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 257 493 kr och planerat underhåll för 5 122 406 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av Stoft AB och som uppdaterades inför 2021. Underhållsplanen är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll. Ambitionen är att utföra de åtgärder som krävs för att bibehålla byggnadernas status i 80-90 år. Underhållsplanen är upprättad för 30 år varav styrelsen presenterar planen för de kommande 10 åren. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 680 247 kr 2020 för de kommande årens underhåll. Detta motsvarar 172 kr per kvm.

Garantiarbetet efter NCC:s markarbeten slutfördes under hösten och är nu färdigställt. NCC utförde ett bra arbete med asfaltering, läggning av kantsten och montering av cykelställ.

Styrelsen hade under 2019 upphandlat och förberett för åtgärder för energibesparingsarbetet för att förbättra inomhusklimatet. Först upphandlades en konsult, Enstar AB, för att göra en energikartläggning. Samma konsult fick efter en ny upphandlingsrunda förtroendet att genomföra energiförbättringsåtgärderna 2020.

Energientreprenaden innefattar att vi fått nya värmepumpar med kringutrustning i undercentralerna, nya rörstigar till högdal via det gamla sopschaktet samt till lågdal via fasad med fasadfärgad plåtinklädnad, ny elfördelning i UC, nya apparatskåp med styrsystem och nya frånluftåtervinningsbatterier. Därmed är även låghuset kopplade till en värmepump via återvinningsbatteriet. Undercentralerna har fräschats upp samt målats om.

Det installeras 63 st Ecoguard temperaturmätare i utvalda lägenheter för att effektivisera den lokala energieffektiviteten. Föreningens nya energisystem beräknas reducera det totala behovet av köpt energi för värme och varmvatten med c:a 37%. Total besparing av köpt energi uppgår till ca 840 MWh per år vid förhållanden enligt normalår.

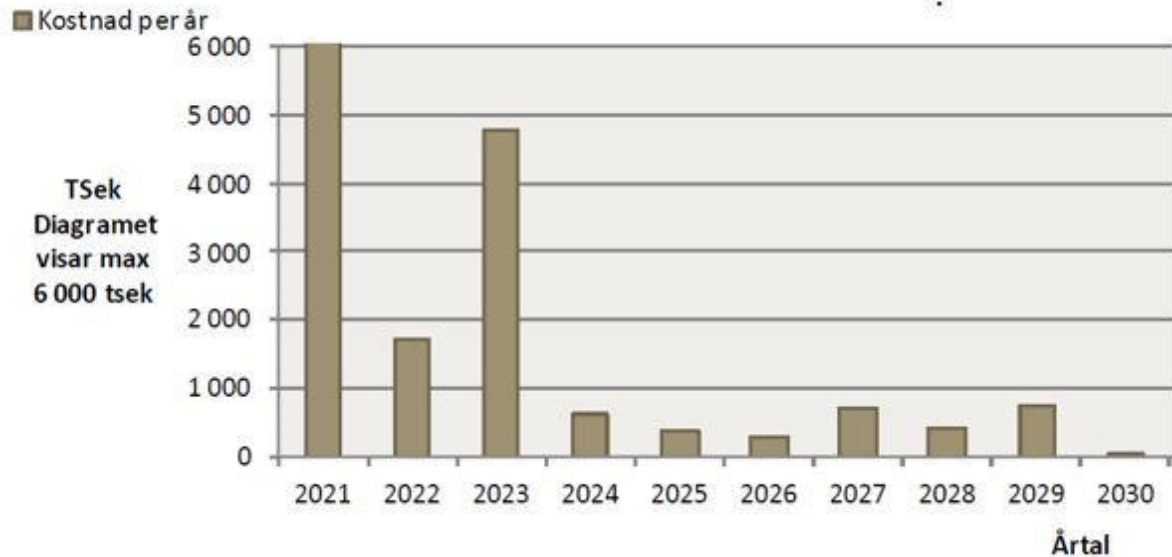
Månaderna kring årsskiftet pågår driftsättning och förhoppningsvis ska de flesta barnsjukdomarna försvinna. Åtgärderna planeras vara klara under februari. Det går inte att köra fläktarna med full kapacitet för vi har för lite luft in pga. att våra hus är gamla och byggdes för att luft ska komma in runt fönstren i första hand. De flesta medlemmar har nu tätat runt fönstren och därmed är luftomsättningen för låg. Inför nästa OVK så måste detta förbättras och därför kommer föreningen under våren att starta en förstudie om statusen på fönstren.

I nedanstående tabeller kan ni se vilka år som större arbeten planeras. Nästa större arbete blir fönsterprojektet. Beroende på vad förstudien visar så återkommer styrelsen med information. Eftersom fönsterstudien, offertinsamlade och eventuella åtgärder kommer att ta mycket tid i anspråk så förflyttas målning av källargångar framåt i tiden.

### Sammanställning kostnader 10 år

| Huvudkomponenter                    | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Mark                             | 8             |               | 400           |               | 102           |               | 8             |               | 31            |               |
| 2. Fasad                            |               |               |               |               |               |               | 180           |               | 700           |               |
| 3. Tak                              |               |               |               | 21            |               |               |               |               | 21            |               |
| 4. Balkonger                        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 5. Hyresenheter                     |               |               |               | 400           |               |               |               |               |               |               |
| 6. Fönster & dörrar                 | 12 757        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 7. Trapphus                         | 270           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 8. Elektriska stammar               |               | 54            |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 9. Gemensamma utr.                  |               | 452           | 1 256         |               | 272           |               |               |               |               |               |
| 10. Antenn & internet               |               | 777           |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 11. Hiss                            |               |               |               |               |               |               | 540           |               |               |               |
| 12. Värmesystem                     |               |               | 2 163         | 225           |               |               |               |               | 20            |               |
| 13. Ventilation                     |               | 431           |               |               |               |               |               | 431           |               | 33            |
| 14. Garage                          |               |               |               |               |               | 27            |               |               |               |               |
| 15. Stammar, VA                     | 322           |               | 950           |               |               | 272           |               |               |               |               |
| <b>Summa [Tsek]</b>                 | <b>13 357</b> | <b>1 714</b>  | <b>4 768</b>  | <b>646</b>    | <b>374</b>    | <b>299</b>    | <b>728</b>    | <b>431</b>    | <b>772</b>    | <b>33</b>     |
| <b>Summa 5-års intervall [Tsek]</b> |               |               | <b>20 859</b> |               |               |               | <b>2 263</b>  |               |               |               |
| <b>Accumulerad kostnad [Tsek]</b>   | <b>13 357</b> | <b>15 071</b> | <b>19 839</b> | <b>20 485</b> | <b>20 859</b> | <b>21 158</b> | <b>21 886</b> | <b>22 318</b> | <b>23 089</b> | <b>23 122</b> |

### Kostnad per år max 6 000 Tsek



### **Ordförande har ordet**

Föreningens verksamhetsår 2020 blev ett knepigt år i olika hänseende då Covid 19 som gav sig till känna i början av året ställde till problem, inte enbart för samhället i stort, utan även föreningens planerade åtgärder fördröjdes på grund av försenade leveranser, sjuka hantverkare med mera.

Det ordinarie årsmötet hölls den 4 juni där 19 medlemmar deltog och totalt inkom 3 stycken fullmakter. Med tanke på att pandemin var intensiv under våren var det starkt att 10% av medlemmarna ändå deltog på mötet. Styrelsen övervägde att förlägga stämman efter sommaren men fick signaler att det eventuellt skulle komma en andra våg, vilket det gjorde.

Under våren fick styrelsen snabbt ändra sina rutiner och mötesformer vilket inneburit att styrelsen har haft digitala styrelsemöten. Att inte ha fysiska möten har varit en utmaning med tanke på alla handlingar som presenteras och avhandlas på dessa möten.

Många boende i föreningen blev sittande i så kallad frivillig karantän i sina lägenheter, några arbetade hemma för sin arbetsgivare, några arbetade hemma och renoverade upp sin lägenhet. Utan att överdriva har ordförande erhållit mångdubbelt med samtal och mejl från medlemmarna än ett vanligt år utan pandemin och Covid 19.

Under året upphandlades en teknisk förvaltartjänst, efter vederbörlig offertinhämtande från olika företag, och tjänsten påbörjades 1 maj 2020. Styrelsen är övertygad att denna inköpta tjänst skall utföra föreningens upphandlingar, planering av underhåll med mera på ett sammanhållet och ekonomiskt fördelaktigt sätt. Denna tjänst förfogar enbart styrelsen över.

Oavsett läge i pandemin och Covid 19 fortsätter styrelsens arbete för föreningen. Styrelsen har full kontroll över föreningens ekonomi och fastigheter och beslut fattas enligt de lagar och förordningar som åläggs föreningen.

Jag vill tacka alla medlemmar som hjälpt och stöttat styrelsen i sitt arbete samt tacka styrelsens ledamöter som har gjort en stor arbetsinsats för föreningen under 2020.

*Daag Ericsson*  
Ordförande i Brf Mörbyskogen 3



## Styrelsen informerar

### Sopor

Matavfallssortering har pågått sedan november 2015. Styrelsen arbetar för att samtliga i föreningen skall matavfallssortera. Kommunerna i landet strävar efter att matavfallssortering bör vara obligatoriskt. Utifrån miljöaspekten och att ta ansvar för vår miljö är matavfallssortering ett enkelt sätt för den enskilde att bidra till detta. Föreningen sparar pengar då renhållningstaxan är lägre för sorterade sopor då den grundar sig på vikten på avfallet.

| År   | Matavfall kg | Totalt avfall kg | Kostnad sorterat | Kostnad osorterat | Sparat utg. kr |
|------|--------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| 2016 |              |                  |                  |                   | 34 000         |
| 2017 |              |                  |                  |                   | 38 000         |
| 2018 | 8 776,5      |                  | 203 408          | 243 165           | 39 757         |
| 2019 | 9 254,5      | 41 957           | 213 837          | 256 453           | 42 616         |
| 2020 | 9 968,0      | 43 504           | 242 317          | 291 117           | 48 800         |

Kommunens renhållningstaxa har höjts 2020.

### Gemensam parkgrupp

Vår förening har tillsammans med bostadsrättsföreningarna Mörbyskogen 1 och 2 en Parkgrupp. Tanken är att vi tre föreningar skall samlas någon gång per år för att diskutera frågor som rör vår närmiljö och att vi sedan vid ett möte med kommunen skall föra fram våra åsikter och på så sätt lättare få gehör hos kommunen för våra synpunkter. Ett möte utomhus har genomförts i parkgruppen under 2020.

### Portombud

Föreningen har portombud i varje port och de fyller en viktig funktion genom att bli förmedla information av skilda slag till föreningens medlemmar och till styrelsen.

Portombuden får information när nya medlemmar godkänts av styrelsen. Information om föreningen och ordningsregler får nyinflyttade från Bredablick i samband med köp av lägenhet. På grund av coronaepidemin har inga möten genomförts utan kontakter varit med enskilda portombud.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 299 medlemmar.  
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 289 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att en bostadsrätt kan ha flera medlemmar/innehavare. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3,5 %.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 9 863       | 9 801       | 9 665       | 9 575       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -3 456      | -2 815      | 234         | -2 639      |
| Förändring av underhållsfond                             | -924        | 300         | 300         | 300         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -615        | -1 198      | 1 899       | -894        |
| Soliditet %  | 60          | 63          | 63          | 63          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 569         | 569         | 569         | 549         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 293         | 296         | 283         | 268         |
| Försäljning lgh kr / kvm                                 | 54          | 49          | 46          | 54          |
| Ränta, kr / kvm  | 45          | 42          | 44          | 55          |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 172         | 19          | 19          | 19          |
| Lån, kr / kvm  | 4 065       | 3 761       | 3 763       | 3 784       |
| Snittränta (%)   | 1,10        | 1,13        | 1,76        | 1,44        |

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Bundet                         | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Uppskrivnings-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>13 588 132</b>            | <b>923 742</b>              | <b>99 366 500</b>              | <b>-8 029 865</b>              | <b>-2 814 621</b>         |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             |                                | -2 814 621                     | 2 814 621                 |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 2 680 247                   |                                | -2 680 247                     |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -3 603 989                  |                                | 3 603 989                      |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                |                                | -3 455 816                |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>13 588 132</b>            | <b>-</b>                    | <b>99 366 500</b>              | <b>-9 920 744</b>              | <b>-3 455 816</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |             |
|--|-------------|
| Balanserat resultat  | -10 844 486 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -3 455 816  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -2 680 247  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 3 603 989   |
| Summa över/underskott                                      | -13 376 560 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-13 376 560**

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 9 697 444                         | 9 707 685                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 165 199                           | 93 683                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>9 862 643</b>                  | <b>9 801 368</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -9 947 302                        | -9 058 344                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -396 800                          | -585 310                          |
| Personalkostnader  | 8          | -364 414                          | -395 725                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -1 917 286                        | -1 917 286                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-12 625 802</b>                | <b>-11 956 665</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-2 763 159</b>                 | <b>-2 155 297</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 377                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -693 034                          | -659 324                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-692 657</b>                   | <b>-659 324</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-3 455 816</b>                 | <b>-2 814 621</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-3 455 816</b>                 | <b>-2 814 621</b>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 10         | 160 303 220       | 162 207 223       |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 11         | 17 740            | 31 023            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 2 821 249         | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar   |            | 163 142 209       | 162 238 246       |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                |            |                   |                   |
| Övriga finansiella instrument  |            | 6 000             | 6 000             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar  |            | 6 000             | 6 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | 163 148 209       | 162 244 246       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 6 798             | -                 |
| Övriga fordringar  |            | 333 855           | 285 267           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12         | 194 891           | 164 288           |
| Summa kortfristiga fordringar  |            | 535 544           | 449 555           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>   | 13         | 1 563 848         | 842 481           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | 2 099 392         | 1 292 036         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | 165 247 601       | 163 536 282       |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 13 588 132         | 13 588 132         |
| Uppskrivningsfond   |            | 99 366 500         | 99 366 500         |
| Underhållsfond  |            | -                  | 923 742            |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 112 954 632        | 113 878 374        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                    |                    |
| Balanserat resultat   |            | -9 920 744         | -8 029 865         |
| Årets resultat  |            | -3 455 816         | -2 814 621         |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -13 376 560        | -10 844 486        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>99 578 072</b>  | <b>103 033 888</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Fastighetslån   | 14,15      | 14 900 000         | 58 400 238         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 14 900 000         | 58 400 238         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15      | 48 378 791         | 135 000            |
| Leverantörsskulder  |            | 751 976            | 747 360            |
| Medlemmarnas reparationsfond                                |            | 606 829            | 615 554            |
| Skatteskulder   |            | 29 299             | -                  |
| Övriga skulder  |            | 115 871            | 134 875            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16         | 886 763            | 469 367            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 50 769 529         | 2 102 156          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>165 247 601</b> | <b>163 536 282</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -2 763 159                        | -2 155 297                        |
| Avskrivningar  | 1 917 286                         | 1 917 286                         |
|  | <b>-845 873</b>                   | <b>-238 011</b>                   |
| Erhållen ränta   | 377                               | -                                 |
| Erlagd ränta   | -693 034                          | -659 324                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>-1 538 530</b>                 | <b>-897 335</b>                   |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                   | -85 989                           | -19 763                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                      | 423 582                           | -635 711                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>-1 200 937</b>                 | <b>-1 552 809</b>                 |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -2 821 249                        | -14 471                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 821 249</b>                 | <b>-14 471</b>                    |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 19 736 000                        | -                                 |
| Amortering av låneskulder  | -14 992 447                       | -33 500                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>4 743 553</b>                  | <b>-33 500</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>721 367</b>                    | <b>-1 600 780</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>842 481</b>                    | <b>2 443 261</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 563 848</b>                  | <b>842 481</b>                    |

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Byggnad                            | 67 år |
| Balkonger, värmeanläggning, hissar | 20 år |
| Tvättstugeutrustning               | 10 år |
| Fönsterinklädning                  | 20 år |
| Kontorsinventarier, möbler         | 5 år  |
| Värmesystem, ventilation, pumpar   | 30 år |
| Förebyggande spolning stammar      | 5 år  |
| Asfalteringsarbeten                | 10 år |
| Takterasser                        | 20 år |
| Nya stammar                        | 50 år |
| Inglasnings balkonger              | 40 år |
| Från lokal-lägenheter              | 20 år |



## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 8 829 816                 | 8 831 832                 |
| Hyror p-platser/garage | 780 290                   | 779 184                   |
| Övriga objekt          | 87 338                    | 96 669                    |
| <b>Summa</b>           | <b>9 697 444</b>          | <b>9 707 685</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter                          | 10 647                    | -                         |
| Andrahandsuthyrningsavgifter                 | 49 045                    | 42 819                    |
| Övriga intäkter                              | 61 491                    | 50 864                    |
| Försäkringsersättningar                      | 46 500                    | -                         |
| Avsättning till medlemmarnas reparationsfond | -2 484                    | -                         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>165 199</b>            | <b>93 683</b>             |

## Not 4 Reparationer

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler                                | -                         | 531                       |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 33 791                    | 20 808                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 9 331                     | 4 066                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | -14 086                   | 12 672                    |
| VA & sanitet, installationer           | 36 236                    | 48 799                    |
| Värme, installationer                  | 13 955                    | 34 721                    |
| Ventilation, installationer            | 54 822                    | 67 961                    |
| El, installationer                     | 16 639                    | 45 160                    |
| Hiss                                   | 76 579                    | 15 141                    |
| Huskropp                               | 24 110                    | 76 023                    |
| Markytor                               | 553                       | 60 063                    |
| P-platser/garage                       | -                         | 34 336                    |
| Klottersanering                        | 2 250                     | -                         |
| Övrigt                                 | 3 313                     | 140 290                   |
| <b>Summa</b>                           | <b>257 493</b>            | <b>560 571</b>            |

## Not 5 Planerat underhåll

|                             | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ventilation, installationer | 4 956 965                 | -                         |
| Huskropp, balkonger         | 45 031                    | -                         |
| Markytor                    | 120 410                   | -                         |
| Övrigt                      | -                         | 3 896 700                 |
| <b>Summa</b>                | <b>5 122 406</b>          | <b>3 896 700</b>          |

## Not 6 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift              | 354 232                   | 337 180                   |
| Fastighetsskötsel, städ och trädgård | 668 474                   | 583 649                   |
| Teknisk förvaltning                  | 141 000                   | -                         |
| Besiktningkostnader                  | 41 484                    | 23 719                    |
| Bevakningskostnader                  | 2 240                     | 13 898                    |
| Snöröjning                           | 8 496                     | 67 707                    |
| Serviceavtal                         | 36 818                    | -16 912                   |
| Förbrukningsmaterial                 | 18 692                    | 9 824                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster   | 32 593                    | -                         |
| El                                   | 335 467                   | 282 670                   |
| Uppvärmning                          | 1 708 343                 | 1 930 492                 |
| Vatten och avlopp                    | 391 229                   | 348 601                   |
| Avfallshantering                     | 272 266                   | 231 401                   |
| Försäkringar                         | 155 554                   | 391 218                   |
| Kabel-TV                             | 136 258                   | 133 371                   |
| Bredband                             | 264 256                   | 264 256                   |
| <b>Summa</b>                         | <b>4 567 403</b>          | <b>4 601 073</b>          |

## Not 7 Övriga kostnader

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 16 530                    | -                         |
| Frakter och transporter                          | 2 713                     | -                         |
| Resekostnader                                    | -                         | 785                       |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | -                         | 5 279                     |
| Tele och post                                    | 26 690                    | 5 545                     |
| Förvaltningskostnader                            | 267 066                   | 272 598                   |
| Revision   | 48 375                    | 34 125                    |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 2 053                     | -                         |
| Bankkostnader                                    | 4 899                     | 6 453                     |
| IT-tjänster                                      | 2 141                     | 3 224                     |
| Övriga externa tjänster                          | 15 000                    | 247 391                   |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 10 100                    | 9 910                     |
| Övriga externa kostnader                         | 1 232                     | -                         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>396 800</b>            | <b>585 310</b>            |

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 297 675                   | 324 438                   |
| <b>Summa</b>     | <b>297 675</b>            | <b>324 438</b>            |
| Sociala avgifter | 66 739                    | 71 287                    |
| <b>Summa</b>     | <b>364 414</b>            | <b>395 725</b>            |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 1 904 003                 | 1 904 004                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 13 283                    | 13 282                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 917 286</b>          | <b>1 917 286</b>          |

## Not 10 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>  |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | 94 442 864         | 94 442 864         |
| -Mark                                      | 100 404 000        | 100 404 000        |
|  | 194 846 864        | 194 846 864        |
| <i>Årets anskaffningar</i>                 |                    |                    |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 2 821 249          | -                  |
|  | 2 821 249          | -                  |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>  | <b>197 668 113</b> | <b>194 846 864</b> |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>       |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                    |                    |                    |
| -Byggnader                                 | -32 639 641        | -30 735 637        |
|  | -32 639 641        | -30 735 637        |
| <i>Årets avskrivning</i>                   |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader            | -1 904 003         | -1 904 004         |
|  | -1 904 003         | -1 904 004         |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>       | <b>-34 543 644</b> | <b>-32 639 641</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                     | <b>163 124 469</b> | <b>162 207 223</b> |
| <i>Varav</i>                               |                    |                    |
| Byggnader                                  | 59 899 220         | 61 803 223         |
| Mark                                       | 100 404 000        | 100 404 000        |
| Pågående nyanläggningar                    | 2 821 249          | -                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                     |                    |                    |
| Bostäder                                   | 306 000 000        | 306 000 000        |
| Lokaler                                    | 3 424 000          | 3 424 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>               | <b>309 424 000</b> | <b>309 424 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                     | <i>157 860 000</i> | <i>157 860 000</i> |

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 232 925         | 218 454         |
|   | <u>232 925</u>  | <u>218 454</u>  |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>            |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -               | 14 471          |
|   | <u>-</u>        | <u>14 471</u>   |
|   | <u>232 925</u>  | <u>232 925</u>  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>         |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -201 902        | -188 620        |
|   | <u>-201 902</u> | <u>-188 620</u> |
| <br><i>Årets avskrivningar</i>            |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -13 283         | -13 282         |
|   | <u>-13 283</u>  | <u>-13 282</u>  |
|   | <u>-215 185</u> | <u>-201 902</u> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>17 740</b>   | <b>31 023</b>   |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 194 891        | 164 288        |
| <b>Summa</b>           | <b>194 891</b> | <b>164 288</b> |

## Not 13 Kassa och bank

|                                | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Klientmedelkonto Handelsbanken | 1 563 848        | -              |
| Checkkredit Handelsbanken      | -                | 842 481        |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 563 848</b> | <b>842 481</b> |

Föreningens fulla behållning på kassa och bank står på klientmedelskontot. Klientmedelkontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisnings-sammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

## Not 14 Förfall fastighetslån

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 48 378 791        | 43 635 238        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 14 900 000        | 5 000 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | 9 900 000         |
| <b>Summa</b>                                | <b>63 278 791</b> | <b>58 535 238</b> |

## Not 15 Fastighetslån

|               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 63 278 791        | 58 535 238        |
| <b>Summa</b>  | <b>63 278 791</b> | <b>58 535 238</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.       | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Stadshypotek | -      | Löst        | 4 000 000         | -                 | -4 000 000         | -                 |
| Stadshypotek | -      | Löst        | 4 150 000         | -                 | -4 150 000         | -                 |
| Stadshypotek | 2,51 % | 2023-06-30  | 5 000 000         | -                 | -                  | 5 000 000         |
| Stadshypotek | -      | Löst        | 4 000 000         | -                 | -4 000 000         | -                 |
| Stadshypotek | 2,69 % | 2025-04-30  | 9 900 000         | -                 | -                  | 9 900 000         |
| Stadshypotek | 0,50 % | 2021-01-29  | 10 395 000        | -                 | -77 964            | 10 317 036        |
| Stadshypotek | 0,54 % | 2021-01-07  | 4 900 000         | -                 | -36 750            | 4 863 250         |
| Stadshypotek | 0,45 % | 2021-02-05  | 13 564 238        | -                 | -101 733           | 13 462 505        |
| Stadshypotek | -      | Löst        | 2 626 000         | -                 | -2 626 000         | -                 |
| Stadshypotek | 0,55 % | 2021-04-30  | -                 | 8 000 000         | -                  | 8 000 000         |
| Stadshypotek | 0,55 % | 2021-06-04  | -                 | 6 106 000         | -                  | 6 106 000         |
| Stadshypotek | 0,47 % | 2021-10-30  | -                 | 5 630 000         | -                  | 5 630 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>58 535 238</b> | <b>19 736 000</b> | <b>-14 992 447</b> | <b>63 278 791</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 81 318         | 83 244         |
| Förutbetalda intäkter     | 412 819        | 17 311         |
| Upplupna revisionsarvoden | 35 000         | -              |
| Upplupna driftskostnader  | 357 626        | 368 812        |
| <b>Summa</b>              | <b>886 763</b> | <b>469 367</b> |

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 70 000 000        | 70 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>70 000 000</b> | <b>70 000 000</b> |

## Underskrifter

Danderyd, 2021-

Daag Ericsson  
Styrelseordförande

Anne-Sophie Rolker

Christina Angberg

Carina Lundkvist

Margaretha Häggroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin  
Auktoriserad revisor

Christian Jacobi  
Medlemsrevisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page  
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

**Rolker Ann-Sofie**

2041b2f4-860e-4b84-bfaf-83a8c0403dd1 - 2021-04-12 10:25:16 UTC +03:00  
BankID - 5494059f-bea2-4945-aed1-5592c567dfe8 - SE

**ERICSSON DAAG**

ef04964e-66b9-471d-bd31-fd5f78496205 - 2021-04-12 17:51:41 UTC +03:00  
BankID - f01d26c4-76e6-475e-8710-6aa4599ade03 - SE

**LUNDKVIST CARINA**

fe7d6d62-3267-4b24-96b4-6a36cf0c9e18 - 2021-04-12 18:06:12 UTC +03:00  
BankID - bc2b0dd8-242c-44bf-919b-868f973a4528 - SE

**HÄGGROTH MARGARETHA**

9f8c94f2-9d79-465e-9aa6-eb39ee0ac8ef - 2021-04-12 20:51:23 UTC +03:00  
BankID - fab34de8-74e6-4bac-bdcf-f0a291ab4288 - SE

**ANGBERG CHRISTINA**

fe4b6adc-2612-4f07-b7e9-7c349b8f944b - 2021-04-13 14:12:23 UTC +03:00  
BankID - b029c59e-ee48-49dd-a627-6591f3efec61 - SE

**Christian Douglas Jacobi Frederick**

008c973c-1364-4162-85c3-885b337865e6 - 2021-04-14 16:48:28 UTC +03:00  
BankID - 1c798029-685e-4e1b-8606-fcb1875c98ee - SE

**Marianne Nordin Bodil**

c586075a-702d-4af8-8abe-3941ec9c875c - 2021-04-14 17:21:12 UTC +03:00  
BankID - 9433bc28-633f-432e-a6f3-a6aefa586c56 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mörbyskogen Nr 3  
Org.nr. 716400-0692

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbyskogen Nr 3 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörbyskogen Nr 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2021

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin  
Auktoriserad revisor

Christian Jacobi  
Förtroendevald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

