

Årsredovisning för

Brf Mörbygården

716416-6410

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

h

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Mörby 1:304	1979	Vallentuna

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 21 småhus.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4364 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	4	-	21	-	20

Väsentliga händelser under 2016

Under året har arbetet med förråds- och garagetaken fortsatt. Samtliga papptak är nu bytta.

Planerade arbeten under 2017

Föreningen planerar enligt underhållsplanen att måla om förråden och garagen.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 (1) överlåtits.

Föreningen hade vid årets slut 64 (67) medlemmar.

h

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 21 april 2016 bestått av:

Millan Tylim	Ledamot, ordförande
Rickard Ekström	Ledamot
Daniel Jansson	Ledamot
Tobias Modin	Ledamot
Helena Johansson	Ledamot
Kari Klinga	Ledamot
Margit Sivertsson	Ledamot
Lena Claesson	Suppleant

Revisorer:

Andreas Karlsson	Mazars SET Revisionsbyrå AB	Ordinarie Extern
Bernt Nygren		Ordinarie Intern

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Norrorts Boservice AB.
Teknisk förvaltning har skötts av inhyrda entreprenörer.

Fastighetsskatt

Fastigheten består av småhus, vilket innebär att fastighetsskatten beräknas till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 7.412 kr per hus och år, i föreningens fall är det lägsta 0,75% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	444	444	444	444
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 103	2 103	1 782	1 828
Nettoomsättning (tkr)	2 576	2 581	2 578	2 575
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	139	140	136	136
Genomsnittlig låneränta (%)	1,6	1,5	3,0	3,8
Resultat efter finansiella poster	424 508	-986 369	480 025	385 107
Soliditet, %	41	39	47	43

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	-	2 678 033	2 473 081	-986 369
Disposition av föregående års resultat			500 000	-1 486 369	986 369
Årets resultat					424 508
Belopp vid årets utgång	2 033 769	-	3 178 033	986 712	424 508

Resultatdisposition

balanserat resultat	986 712
årets resultat	424 508
reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
Totalt	911 220

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	911 220

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 576 137	2 580 733
Summa intäkter		2 576 137	2 580 733
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 778 235	-3 206 651
Personalkostnader	3	-49 094	-48 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 990	-187 190
Summa rörelsekostnader		-2 013 319	-3 442 765
Rörelseresultat		562 818	-862 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 348	2 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 658	-126 641
Summa finansiella poster		-138 310	-124 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		424 508	-986 369
ÅRETS RESULTAT		424 508	-986 369

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 720 475	13 906 465
Inventarier	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 720 475	13 906 465
Summa anläggningstillgångar		13 720 475	13 906 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 303	29 470
Förutbetalda kostnader	6	49 917	48 890
Summa kortfristiga fordringar		77 220	78 360
Kassa och bank		2 423 307	1 813 556
Summa kassa och bank		2 423 307	1 813 556
Summa omsättningstillgångar		2 500 527	1 891 916
SUMMA TILLGÅNGAR		16 221 002	15 798 381

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinstatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		3 178 033	2 678 033
Summa bundet eget kapital		5 211 802	4 711 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		986 712	2 473 081
Årets resultat		424 508	-986 369
Summa fritt eget kapital		1 411 220	1 486 712
Summa eget kapital		6 623 022	6 198 514
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 176 000	9 176 000
Summa långfristiga skulder		9 176 000	9 176 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 800	107 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	314 180	316 156
Summa kortfristiga skulder		421 980	423 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 221 002	15 798 381

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Avskrivningar

Avskrivning på byggnad sker med 1 % per år och avskrivningar på inventarier med 30 % per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 938 528	1 938 528
Uppvärmning	552 924	552 924
Hysesintäkter	83 650	88 016
Övriga intäkter	1 035	1 265
	2 576 137	2 580 733

Not 2 Övriga externa kostnader

Underhållskostnader	366 837	1 796 195
Snöröjning/fastighetsskötsel	35 588	69 838
Gård	3 030	3 023
El	72 780	67 810
Värme	606 528	610 481
Vatten	22 699	11 902
Sophämtning	159 097	121 646
Fastighetsförsäkring	94 138	114 474
Kabel-TV	-	6 255
Bredbandsavgift	75 060	68 818
Revisionsarvoden	12 750	12 688
Förvaltningsarvode	48 472	50 619
Administrativa kostnader	14 271	10 522
Fastighetsskatt	266 985	262 381
	1 778 235	3 206 652

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	37 822	37 737
Sociala avgifter	11 272	10 562
Utbildning	-	625
	49 094	48 924

Not 4 Byggnader och Mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	17 232 542	17 232 542
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 796 077	-3 610 087
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 982 067	-3 796 077
Utgående bokfört värde	13 250 475	13 436 465
Mark	470 000	470 000
Summa Byggnader och Mark	13 720 475	13 906 465
Taxeringsvärde byggnader	20 801 000	20 801 000
Taxeringsvärde mark	14 490 000	14 490 000
	35 291 000	35 291 000

Not 5 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	231 955	231 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 955	231 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-231 955	-230 755
Årets avskrivningar enligt plan	-	-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	39 596	38 704
Bredband	6 255	6 255
Övriga interimsfordningar	4 066	3 931
	49 917	48 890

Not 7 Fastighetslån

	Villkor	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Nordea hypotekslån	2018-03-19	2,201 %	3 000 000	3 000 000
Nordea hypotekslån	2018-12-04	1,851 %	2 500 000	2 500 000
Nordea hypotekslån	2018-11-14	0,750 %	3 676 000	3 676 000
Kortfristig del av lång skuld			-	-
			9 176 000	9 176 000
Lånen förväntas amorteras senare än 5 år.				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			15 501 800	15 501 800

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	191 011	185 942
Fjärrvärme	67 433	63 199
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen ränta	8 948	12 506
Snöröjning	-	7 500
Övriga interimsskulder	31 789	32 009
	314 181	316 156

Vallentuna den 30/3 2017


Millan Tylim
Ordförande


Rickard Ekström
Ledamot


Daniel Jansson
Ledamot


Tobias Modin
Ledamot


Helena Johansson
Ledamot


Kari Klinga
Ledamot


Margit Sivertsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2017


Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor, Mazars SET Revisionsbyrå AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2017


Bernt Nygren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mörbygården
Org. nr 716416-6410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbygården för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörbygården för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mörbygården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2017-04-05



Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Mörbygården

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016 för Brf Mörbygården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

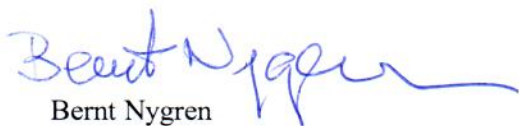
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Vallentuna den 5 april 2017


Bernt Nygren