

Årsredovisning för

Brf Mörbygården

716416-6410

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.
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 2017

Bygglovsansökan om fasadsfärgsbyte.

Slutförde takarbeten på förråden.

Sedvanligt arbete och underhålla av ventilation.

Planerade arbeten under 2018

Föreningen planerar att fortsätta renoveringen av ytterfasad och målning, Ventilation, Ny IT leverantör för fiber och tv.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 (4) överlåtits.

Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 25 april 2017 bestått av:

Rickard Ekström	Ledamot, ordförande
Lena Claesson	Ledamot
Adven Imamovic	Ledamot
Millan Tylim	Ledamot
Helena Johansson	Ledamot
Kari Klinga	Ledamot
Tobias Modin	Suppleant
Markus Fredenvall	Suppleant

Revisorer:

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

Styrelsen har under året hållit 11 (12) 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 7 687 kr per hus och år, i föreningens fall är det lägsta 0,75% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	444	444	444	444
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 103	2 103	2 103	1 782
Nettoomsättning (tkr)	2 573	2 576	2 581	2 578
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	138	139	140	136
Genomsnittlig låneränta (%)	1,8	1,6	1,5	3,0
Resultat efter finansiella poster	646 392	424 508	-986 369	480 025
Soliditet, %	43	41	39	47

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	0	3 178 033	986 712	424 508
Disposition av föregående års resultat			500 000	-75 492	-424 508
Årets resultat					646 392
Belopp vid årets utgång	2 033 769	0	3 678 033	911 220	646 392

Resultatdisposition

balanserat resultat	911 220
årets resultat	646 392
reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
Totalt	1 057 612

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	1 057 612

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 573 191	2 576 137
Summa intäkter		2 573 191	2 576 137
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 534 894	-1 778 235
Personalkostnader	3	-48 691	-49 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 990	-185 990
Summa rörelsekostnader		-1 769 575	-2 013 319
Rörelseresultat		803 615	562 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 053	5 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 276	-143 658
Summa finansiella poster		-157 223	-138 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		646 392	424 508
ÅRETS RESULTAT		646 392	424 508

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 534 485	13 720 475
Inventarier	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 534 485	13 720 475
Summa anläggningstillgångar		13 534 485	13 720 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 304	27 303
Förutbetalda kostnader	6	59 141	49 917
Summa kortfristiga fordringar		86 445	77 220
Kassa och bank		3 249 455	2 423 307
Summa kassa och bank		3 249 455	2 423 307
Summa omsättningstillgångar		3 335 900	2 500 527
SUMMA TILLGÅNGAR		16 870 385	16 221 002

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinstatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		3 678 033	3 178 033
Summa bundet eget kapital		5 711 802	5 211 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		911 220	986 712
Årets resultat		646 392	424 508
Summa fritt eget kapital		1 557 612	1 411 220
Summa eget kapital		7 269 414	6 623 022
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		66 254	107 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	358 717	314 180
Summa kortfristiga skulder		424 971	421 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 870 385	16 221 002

Tilläggsupplysningar

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

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 938 528	1 938 528
Uppvärmning	552 924	552 924
Hysesintäkter	80 775	83 650
Övriga intäkter	964	1 035
	2 573 191	2 576 137

Not 2 Övriga externa kostnader

Underhållskostnader	113 014	366 837
Snöröjning/fastighetsskötsel	79 094	35 588
Gård	1 047	3 030
El	71 527	72 780
Värme	602 728	606 528
Vatten	29 765	22 699
Sophämtning	118 307	159 097
Fastighetsförsäkring	95 639	94 138
Bredbandsavgift	75 060	75 060
Revisionsarvoden	13 750	12 750
Förvaltningsarvode	49 547	48 472
Administrativa kostnader	20 733	14 271
Fastighetsskatt	264 683	266 985
	1 534 894	1 778 235

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	37 653	37 822
Sociala avgifter	11 038	11 272
	48 691	49 094

Not 4 Byggnader och Mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	17 232 542	17 232 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 982 067	-3 796 077
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 168 057	-3 982 067
Utgående bokfört värde	13 064 485	13 250 475
Mark	470 000	470 000
Summa Byggnader och Mark	13 534 485	13 720 475
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

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	231 955	231 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 955	231 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående bokfört värde	0	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	40 031	39 596
Bredband	6 255	6 255
Övriga interimfordringar	12 855	4 066
	59 141	49 917

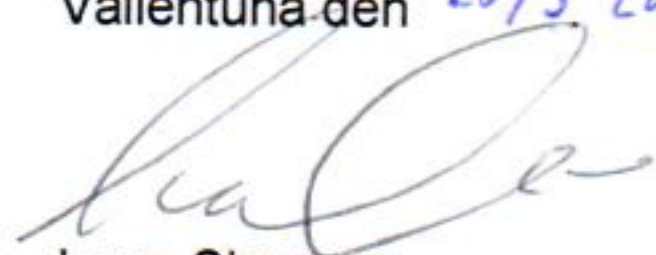
Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Nordea hypotekslån	2,70 %	2018-03-19	3 000 000	3 000 000
Nordea hypotekslån	2,35 %	2018-12-04	2 500 000	2 500 000
Nordea hypotekslån	0,75 %	2018-11-14	3 676 000	3 676 000
			9 176 000	9 176 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			15 501 800	15 501 800

Not 8 Upplupna kostnader

	2017	2016
Förskottsbetalda avgifter och hyror	201 531	191 011
Fjärrvärme	88 471	67 433
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen ränta	10 458	8 948
Snöröjning	11 125	0
Övriga interimsskulder	32 132	31 789
	358 717	314 181

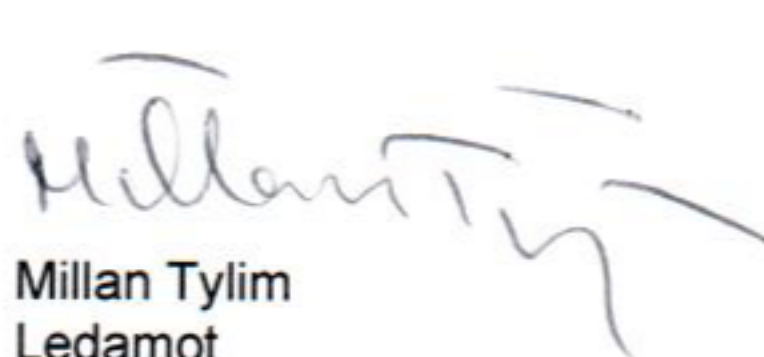
Vallentuna den 25/3 2018



Lena Claesson
~~Ordförande~~
Ledamot



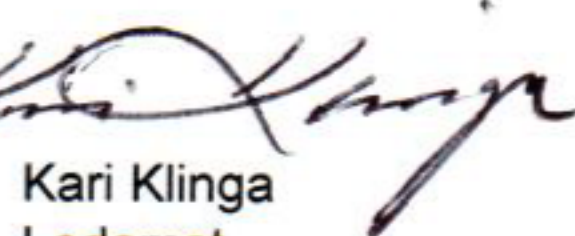
Rickard Ekström
~~Ledamot~~
Ordförande



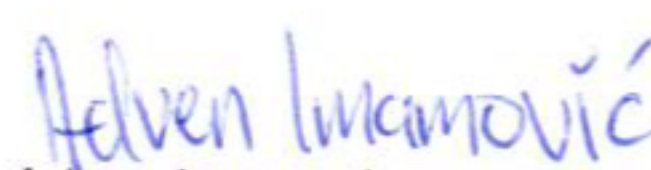
Millan Tyllim
Ledamot



Helena Johansson
Ledamot



Kari Klinga
Ledamot



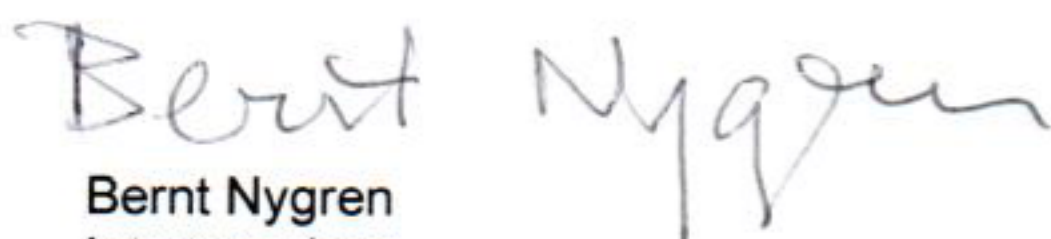
Adven Imamovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor, Mazars SET Revisionsbyrå AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



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 2017.

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 2017 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 2017 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, 2018-03-26



Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Mörbygården

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2017 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 26 mars 2018


Bernt Nygren