allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2015

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och omfattas därmed inte av revisorns granskning och utlåtande.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Styrelsen har under år 2015 arbetat aktivt med operativa kostnadsbesparingar samt managering av lånebilden för att nå lägre räntekostnader.

Vidare har styrelsen arbetat med förberedelse och upphandling av fönsterbyte på hela fastigheten.

allabrf.se

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Sjukhuset 16 och byggår 1972, belägen i Danderyds kommun, med adress Mörbylund 17-21 förvärvades 2011-12-01. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 165 lägenheter, varav 35 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 278 kvm , varav boytan uppgår till 8 882 kvm (bostadsrättsyta 7 225 kvm och hyresrättsyta 1 657 kvm) och lokalytan till 396 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 165 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
94 st	31 st	20 st	10 st	10 st	0 st

Lokaler

Bostadsrättsföreningen disponerar i källaren en st föreningslokal med fullt utrustat kök. Föreningen disponerar även en bastu med tillhörande fritidsutrymme.

Tidigare hyrde Stena Fastigheter en kontorslokal för fastighetskötare men detta kontrakt utgick 2014-12-31. Samma kontorslokal har under 2015 renoverats för ombildning till bostadsrätt. Stena hyrde även stora förråd i källaren, som nu disponeras av föreningen istället.

Gemensamhetsanläggningar

GA:4 och GA5 förvaltas av Mörbylunds Samfällighetsförening. Driften och förvaltningen togs över av föreningen 2015-01-01 och har för första året någonsin gått med positivt resultat, bortsett från arvoden.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Dock skall alla boende teckna bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av F:a Sahbi Gabous.

Genomförda åtgärder under året

Kontoret på BV 17 har renoverats under 2015 och delvis under 2016 för att möjliggöra konvertering och försäljning av densamma.

Styrelsen har förberett, planerat och upphandlat fönsterbyte som kommer genomföras under 2016.

Hissfrontar har genomgått besiktning och underhåll.

Planerade åtgärder / underhåll

Fönsterbytet kommer fortlöpa under våren 2016.

allabrf.se

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	*Åtgärd*
2013	Undercentral värmen
2013	Vattenläckage åtgärdat
2014	Hyresrätt renoverades
2015	Renovering av Stenas kontor till beboelig lägenhet

allabrf.se

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-08. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-05 och nuvarande stadgar registrerades den 2011-03-10.

Styrelse

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma till tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Per-Håkan Bäcklund	Ledamot
Pege Eriksson	Ledamot
Erik Gustavsson	Ledamot
Börje Hedlund	Ledamot
Annika Winblad von Walter	Ledamot

Revisorer

Peter Olofson	Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Pia Persson	Sammankallande
Karin Karlsson	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2015-06-04.

Avtal

Lokala skurar	Städning
Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
FA Sahbi Gabous	Teknisk förvaltning

Organisation

Ordförande	Pege Eriksson
Kassör	Erik Gustavsson
Tekniker	Per-Håkan Backlund
Jurist	Annika Winblad von Walter
Förvaltningsansvarig	Börje Hedlund

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2016-03-01 med 10 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fonden för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningens sparande av reserver för framtida underhåll är för närvarande inte tillfredställande. Men föreningen har en reserv i form av 35 hyresrätter som över tid föväntas upplåtas med bostadsrätt och därmed ge föreningen ett likviditetstillskott.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har i dagsläget 72 000 000 i lån varav 58 % är till rörlig ränta. Styrelsen har bedömt att det är mest förmånligt för föreningen. Under 2015 lånades 15 000 000 av SEB för att täcka den revers som Stena Fastigheter ställde ut vid köpetillfället då denna revers under 2016 skulle börja kosta mer i ränta än ett banklån. Ytterligare
5 000 000 lånades för att finansiera fönsterbyten under tiden som hyresrätter går för försäljning.
Strategin har visat sig god resultatmässigt och likviditetsmässigt då byggnadsnämndens beslut har dröjt avsevärt för lokalen på BV 17. Styrelsen räknar med att kunna amortera en stor del av detta lån efter att försäljning ägt rum.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 137 078 000 kr, varav markvärde 57 655 000 kr och byggnaden
79 423 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2015 har varit 1 243 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

allabrf.se

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	550	506	461	448
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	704	703	677	658
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	529	503	498	448
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	9 965	7 318	8 444	8 444
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	52,5	37,9	43,8	45,0
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	117	117	84	82
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	Neg	Neg	Neg	Neg
Totala underhållsreserver i tkr	3587	1 899	2 296	2 736

(Bostadsrättsyta 7 225 kvm, lokalyta 396 kvm samt byggnadsyta 9 278 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta
Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta
Anger föreningens totala intäkter per kvadrameter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta
Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta
Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)
Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta
Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrvningarna skapar för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta
Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta
Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr
Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

allabrf.se

Styrelsen för Brf Mörbylund 17-21, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen. Följande avsnitt har varit föremål för revisorns granskning och uttalanden.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 188 medlemmar. Under året har 18 lägenheter bytt ägare och 25 medlemmar har därav beviljats utträde och 23 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 186 medlemmar.

allabrf.se

Flerårsöversikt (tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	6 480	6 337	5 984	5 940
Resultat efter finansiella poster	-1 553	-1 485	-1 218	-983
Soliditet (%)	69	70	68	68

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 733 088
årets förlust	-1 553 340
	-5 286 428

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 286 428
	-5 286 428

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar 0,1% av taxeringsvärdet. Har avskrivningar på byggnaden gjorts under året kan dessa minska avsättningen till yttre fonden.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 479 606	6 336 989
Övriga rörelseintäkter	2	51 388	187 023
Summa rörelseintäkter		**6 530 994**	**6 524 012**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-4 458 921	-4 079 559
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-462 204	-404 078
Personalkostnader	8	-206 474	-205 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-1 087 370	-1 087 370
Summa rörelsekostnader		**-6 214 969**	**-5 776 154**
Rörelseresultat		**316 025**	**747 858**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		147	51 145
Räntekostnader		-1 869 512	-2 283 722
Summa finansiella poster		**-1 869 365**	**-2 232 577**
Resultat efter finansiella poster		**-1 553 340**	**-1 484 719**
Resultat före skatt		-1 553 340	-1 484 719
Årets resultat	10	-1 553 340	-1 484 719

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	229 916 020	231 003 390
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	286 314	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**230 202 334**	**231 003 390**
Summa anläggningstillgångar		**230 202 334**	**231 003 390**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgift och hyresfordran		13 412	4 105
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	13	7 958 034	4 980 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	214 013	154 825
Summa kortfristiga fordringar		**8 185 459**	**5 139 191**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 493 331	1 500 201
Summa kassa och bank		**6 493 331**	**1 500 201**
Summa omsättningstillgångar		**14 678 790**	**6 639 392**
SUMMA TILLGÅNGAR		**244 881 124**	**237 642 782**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 967 938	167 952 548
Upplåtelseavgifter		5 091 017	2 936 407
Summa bundet eget kapital		**175 058 955**	**170 888 955**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 733 088	-2 248 368
Årets resultat		-1 553 340	-1 484 719
Summa fritt eget kapital		**-5 286 428**	**-3 733 087**
Summa eget kapital		**169 772 527**	**167 155 868**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	16	1 270 009	1 397 401
Summa avsättningar		**1 270 009**	**1 397 401**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	72 000 000	52 000 000
Övriga skulder		0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		**72 000 000**	**67 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		325 205	507 986
Skatteskulder		447 460	442 015
Övriga skulder		106 568	97 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	959 355	1 041 613
Summa kortfristiga skulder		**1 838 588**	**2 089 513**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**244 881 124**	**237 642 782**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
Summa ställda säkerheter	**90 000 000**	**90 000 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

allabrf.se

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	3 975 114	3 597 875
Hyror lokaler	30 081	183 569
Hyror bostäder	1 980 347	2 023 586
Elintäkter	425 126	455 027
Tillvalsavgifter	68 936	76 932
Öresutjämning	2	0
	6 479 606	**6 336 989**

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelser/pant	34 033	44 192
Fakturerade kostnader	17 315	44 308
Försäkringsersättning	0	78 213
Övriga intäkter	0	20 300
Öresutjämning	40	10
	51 388	**187 023**

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	127 500	148 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	64 255	202 652
Städning, entreprenad	105 000	105 000
Hissbesiktning	10 046	7 499
Tillsynsavgift	900	34 036
Larm och bevakning	3 080	0
Serviceavtal Hiss	39 080	30 176
Förbrukningsmaterial fastighet	25 448	30 517
Serviceavtal	14 974	0
Gård	19 875	0
	410 158	**558 380**

allabrf.se

Not 4 Reparationer

	2015	2014
Reparation hyreslägenheter	28 621	166 543
Reparation gemensamma utrymmen	1 775	109 118
Reparation portar	7 778	32 532
Reparation lås	14 131	40 471
Reparation tvättstuga	26 204	48 557
Reparation fönster	5 890	1 359
Reparation elinstallationer	27 431	28 030
Reparation hiss	118 910	124 528
Vattenskada	7 974	18 058
Försäkringsskador	1 107 245	0
Konsultarvode reparation och underhåll	4 975	0
Reparation ventilation	27 889	0
	1 378 823	**569 196**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2015	2014
Periodiskt underhåll hiss	23 125	0
Periodiskt underhåll fasad	19 406	0
Periodiskt underhåll fönster	176 075	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	23 795
	218 606	**23 795**

Not 6 Taxebundna kostnader

	2015	2014
Fastighetsel	614 598	673 830
Uppvärmning	966 184	965 555
Vattenkostnader	348 369	328 628
Sophämtning, sopsug, grovsopor	150 811	104 068
Försäkring	145 497	138 568
Fastighetsskatt	225 875	220 185
Kommunikation (tv, it)	0	22 472
Samfällighetsavgift	0	285 096
	2 451 334	**2 738 402**

allabrf.se

Not 7 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2015	2014
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	153 782	161 871
Revisionsarvoden (extern revisor)	37 500	30 000
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	34 033	44 192
Bankavgifter	850	1 800
Juridiska åtgärder	123 950	143 319
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Kostnader för styrelsemöten	355	1 571
Kontorsmaterial och trycksaker	3 486	4 846
Övriga förvaltningskostnader	26 575	6 633
Trivselkostnader	6 113	4 286
Mäklararvoden	70 000	0
	462 204	**404 078**

Not 8 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

	2015	2014
Styrelsearvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	41 474	40 147
	206 474	**205 147**

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	0,7 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Not 10 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för kommande underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2015	2014
Årets resultat	-1 553 340	-1 484 719
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 087 370	1 087 370
Justering för periodiskt underhåll byggnad som ofta kommer stötvis och med stora belopp	174 230	23 795
	-291 740	**-373 554**

Byggnadsytan är 9 278 kvm vilket ger ett underhållsunderskott om -31 kr/kvm (-40 kr/kvm)
Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 698 870	233 698 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**233 698 870**	**233 698 870**
Ingående avskrivningar	-2 695 480	-1 608 110
Årets avskrivningar	-1 087 370	-1 087 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 782 850**	**-2 695 480**
Utgående redovisat värde	**229 916 020**	**231 003 390**
Taxeringsvärden byggnader	79 423 000	79 423 000
Taxeringsvärden mark	57 655 000	57 655 000
	137 078 000	**137 078 000**

allabrf.se

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	286 314	0
	286 314	**0**

Not 13 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel på skattekonto	646	-39
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	7 852 263	4 955 300
Deposition Mckenzie	25 000	25 000
Lån till Mörbylunds samfällighet	80 125	0
	7 958 034	**4 980 261**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	139 460	132 819
Hissservice	3 147	3 100
Mätinsamling	18 906	18 906
Fastighetsskötsel	52 500	0
	214 013	**154 825**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 952 548	2 936 407	-2 248 369	-1 484 719
Ökning av insatskapital	2 015 390	2 154 610		
Disposition av föregående års resultat:			-1 484 719	1 484 719
Årets resultat				-1 581 167
Belopp vid årets utgång	**169 967 938**	**5 091 017**	**-3 733 088**	**-1 581 167**

Not 16 Övriga avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Reparationsfond	1 270 009	1 353 068
Avsättning för självrisk för branden 2013	0	44 333
	1 270 009	**1 397 401**

Under 2015 har uttaget från reparationsfonden uppgått till 83 059 kr. Avsättningen till inre reparationsfond uppgår till 0 kr.

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 34448248	0,53	2016-02-15	7 000 000	15 000 000
SEB 34448302	0,23	2016-02-28	15 000 000	15 000 000
SEB 34448396	3,82	2016-11-28	15 000 000	15 000 000
SEB 34448418	4,30	2018-11-28	15 000 000	15 000 000
SEB 39279347	0,28	2016-02-29	15 000 000	0
SEB 39279428	0,28	2016-02-29	5 000 000	0
			72 000 000	**60 000 000**

0 kr förfaller inom 0-4 år. 72 000 000 kr förfaller 5 år eller senare.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter kv 1	510 581	463 673
Upplupen revisonskostnad	20 000	20 000
Eon	54 428	9 248
Norrenergi	120 967	138 627
Styrelsearvode	157 500	157 500
Soc avg styrelsearvode	49 500	49 500
Lokala skurar	8 750	8 750
Kjell Heed Byggkonsult AB	4 975	12 030
Sita	2 407	0
Sthlms hiss	4 155	0
Watt o volt	26 092	0
	959 355	**859 328**

Danderyd 2016-05-10

Per-Håkan Bäcklund

Pege Eriksson

Annika Winblad von Walter

Börje Hedlund

Erik Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10.

Peter Olofson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21
Org.nr. 769622-8217

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Mörbylund 17-21 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mörbylund 17-21 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2016-05-10

Peter Olofson
Auktoriserad revisor