

Kallelse till Ordinarie föreningsstämma i BRF Mörbyskogen 3

Plats: Bra Mat, Vendevägen 89.

Datum och Tid: 25 mars 2020, kl 19:00

Dagordning

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseordförande
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 18) Val av valberedning
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 20) Avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Årsredovisning

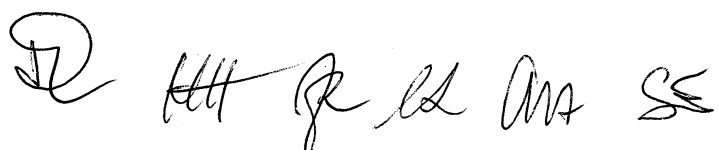
Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

Styrelsen för Brf Mörbyskogen Nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 13
- Resultaträkning	14
- Balansräkning	15 - 16
- Noter	17 - 20
- Underskrifter	20



Brf Mörbyskogen Nr 3
716400-0692

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN NR 3

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 3 får härmed avge följande berättelse över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Danderyd och beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 28 mars 2019.

STYRELSEN

Daag Ericsson	ordförande	
Anne-Sophie Rolker	vice ordförande	ekonomiansvarig
Christina Angberg	ledamot	mark/trädgård
Carina Lundkvist	ledamot	sekreterare/hemsida
Margaretha Häggroth	ledamot	portombud
Jan Kleveland	suppleant	energifrågor
Marianne Stenström	suppleant	

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

REVISORER

Clas Niklasson	ordinarie extern	Grant Thornton
Siv Enfors	ordinarie intern	
Margareta Sandell	suppleant intern	

Valberedning

Johanna Alvolin Lindgren	
Madelene Lindqvist	
Caroline Tysklind	sammankallande

Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

FÖRENINGEN/FASTIGHETEN

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Revirförvaltaren 1 i Danderyd. Byggnadsår 1964. De på fastigheten uppförda 5 husen innehåller 222 lägenheter. 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.

I föreningen finns

1 rok	24 st	878,8 m ²
2 rok	86 st	5 293,8 m ²
3 rok	91 st	7 089,2 m ²
4 rok	8 st	775,1 m ²
5 rok	6 st	640,2 m ²
6 rok	7 st	839,8 m ²
Lokal	1 st	42,0 m ²
Förråd	41 st	<u>375,0 m²</u>
		15 939,9 m ²

FÖRVALTNING**Avtal**

Bank	Handelsbanken AB
Bredband, -telefoni	Bitcom
El	E.ON. AB & Vattenfall AB
Ekonomisk förvaltning	Frubo AB
Fastighetskötsel	CEMI Förvaltning AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring	Nordeuropa Försäkring (fullvärdesförsäkring samt ansvarsförsäkring)
Hiss service	St Eriks Hiss AB
Jourtjänst	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Kabel TV	Telenor
Parkeringsövervakning	Länsparkering Bevakning KB
Städning	Rengörare Näslund AB
Trädgård/Snöröjning	EKO Miljö och Mark AB
Tvättstuga	Söderkyl AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Värme	MEKAB (MiljöEnergiKonvertering i Mälardalen AB)

Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

UNDERHÅLL

UNDERHÅLL SOM INVESTERING	ÅR	KOMMENTAR
Balkonger	1999	
Värmeanläggning	2000	
Tvättutrustning	2000	
Fönsterinklädning	2000	
Tvättstuga Md 30	2001	
Värmesystem	2002	
Värmepumpar	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
Entrétak och vägg låghus	2018	
Galler södra garageväggen	2018	Förhindrar inkommande regn
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, hängrännor, stuprör
Markarbeten	2019	Asfaltering, kantsten och cykelställ

Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

Ordförande har ordet

Föreningens verksamhetsår 2019 har varit präglad av energibesparingsarbete och underhåll av föreningens hus och markområden.

Föreningens hus färdigställdes 1964 och underhållsbehovet ökar vart efter åren går. Det är särskilt viktigt att ha en relevant och uppdaterad underhållsplan för att inte få ovälkomena och oförutsedda utgifter för akut uppkomna åtgärder.

Under våren och sommaren renoverades höghusens tak med beläggning och snörasskydd, och under hösten genomfördes asfalteringsarbete på föreningens markområden.

Styrelsen har också under verksamhetsåret påbörjat projektering för föreningens energiarbete och har upphandlat konsulttjänst samt påbörjat samarbetet med Enstar AB. Vi följer även motsvarande energibesparingsarbete i våra grannföreningar Brf Mörbyskogen 1 och 2 för att få erfarenheter från deras insatser.

Den ekonomiska förvaltningen upphandlades under 2019 för att få effektivare och högre servicegrad.

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 2019.

Daag Ericsson

Ordförande i Brf Mörbyskogen 3



Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

ÖVERSIKT KOSTNADER**Ekonomi**

Brf Mörbyskogen nr 3 använder redovisningsmetod K2 vilket innebär att kostnader för renoveringar enligt underhållsplan bokförs direkt i resultaträkningen. Endast när en helt ny investering görs kan kostnaden bokföras i balansräkningen och därefter avskrivas.

Föreningen har inte tagit några nya lån under året. Sex, av våra nio lån, har förlängts under året med Stibor, 1 år och till räntan c:a 0,5%. Under 2020 kommer föreningen att behöva ta ett nytt lån för att finansiera det ventilations- och värmeprojekt som kommer att genomföras under 2020. Pantbrev finns för det kommande lånet.

Enligt underhållsplanen för 2019 har asfalteringsarbetena slutförts. Föreningen fick tidigarelägga nya tak på höghusen och även det arbetet är slutfört. Därmed har hela budgeten för arbeten enligt underhållsplanen använts vilket betyder att vi flyttat fram arbeten i gemensamma utrymmen till 2021.

I resultaträkningen kan man se hur kostnaderna fördelas på olika poster. Kostnadsposten styrelsearvoden inklusive sociala avgifter understiger budget. Styrelsearvodena kan delas upp i tre delar: teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och styrelsearbete.

Teknisk förvaltning: Föreningen har inte en extern teknisk förvaltare utan det är olika grupperingar ur styrelsen som förbereder arbete med upphandlingar, närvarar vid externa möten etc.

Fastighetsskötsel: För att slippa kalla på jourtjänst när vår fastighetsskötare inte är i tjänst så utförs vissa akuta arbeten och kontakter med entreprenörer av någon styrelsemedlem.

Styrelsearbete: På styrelsemöten tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra hus, boendemiljö etc. Vidare ska styrelsen godkänna alla lägenhetsöverlåtelser inklusive nya medlemmar, större lägenhetsrenoveringar, andrahandsupplåtelser. Alla större upphandlingar bereds före beslut av styrelsen.

För 2019 gäller teknisk förvaltning 39%, fastighetsskötsel 7% och styrelsemöten inklusive administration 54% av antalet nedlagda timmar. Jämfört med 2018 har mera tid lagts på teknisk förvaltning pga att styrelsen fick tidigarelägga takarbeten på höghusen, markprojektet tog mer tid än beräknat samt att vi har upphandlat en ny ekonomisk förvaltare.

Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

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 även pengar då renhållningstaxan är lägre för sorterade sopor då den grundar sig på vikten på avfallet. Kommunens renhållningstaxa kommer att höjas 2020.

År	Antal kg	Kostnad sorterat	Kostnad osorterat	Sparat utg. kr
2016				34 000
2017				38 000
2018	8776,5	203 408	243 165	39 757
2019	9254,5	213 837	256 453	42 616

Elsoprum

Föreningen har ett elsoprum i källargången direkt till höger vid ingången på gaveln Mörbydalen 19. I elsoprummet finns anvisningar för att lättare kunna sortera elavfall. Företaget Cirkla sköter hämtning av avfallet. Smått elavfall såsom apparater med sladd, lampor eller små batterier (ej bilbatterier) sorteras och skall lämnas på anvisad plats. Vitvaror som kyl, frys, disk- eller tvättmaskin får ej lämnas i elsoprummet. Denna typ av elprodukter åligger den enskilde att transportera till sopstation. Lämpligen genom leverantören av den nya utrustningen.

Eftersom föreningen inte längre har någon grovsopscontainer skall den boende själv ombesörja bortforsling av grovsopor, förpackningar, glas och metall. För övrig sophantering finns info på föreningens hemsida.

Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

UNDERHÅLL**Utfört underhåll****Markarbeten**

Asfalteringsarbetet slutfördes av NCC under senhösten och den 17 december slutbesiktigades och godkändes arbetet, vissa korrigerande åtgärder utförs våren 2020. Sopstationen, vid ingången till övre garaget, har flyttats till motsatt sida för att inte löv, regn och snö ska lägga sig mellan garageväggen och sopstationerna. Nya räcken är uppsatta vid betalparkeringen samt vid brandvägen vid gaveln Mörbydalen 26. Trappan vid ingång till tvättstugan vid Mörbydalen 19 har handikappanpassats och lagts i marknivå vilket också förenklar tömningen av kärl från elsoprummet.

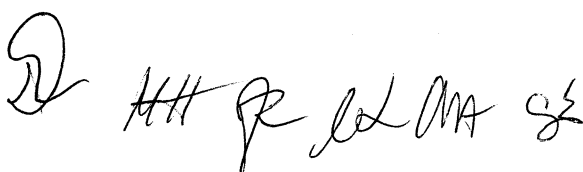
Under asfalteringsarbetet behövdes justeringar ske då sopstationerna fick flyttas runt pga. svårigheter för sopbilen att komma fram. Delar av flera lyktstolpar behövdes också bytas ut pga. spruckna fundament. Berg och stora rötter från föreningens träd har på vissa platser legat grunt vilket bidragit till att kantsten och cykelställ inte kunnat placeras enligt ritning. Leveranstid för cykelställ har också varit längre än beräknat vilket bidragit till att alla cykelställ ännu inte är i iordningsställda.

Takarbeten

Taken på höghusen Mörbydalen 21-25, 22-26 och 32-36 färdigställdes och slutbesiktigades under hösten. I samband med takarbetet byttes takrännor och stuprör ut. Snörasskydd monterades ovanför terrassdörrar och längst kortsidorna på taken för att undvika att snödrivor med överhäng bildas. Samtliga takluckor byttes ut samt säkerhetsanordning enligt lag installerades.

Kommande underhåll**Underhållsplan**

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll. I underhållsplanen ingår inte det löpande underhållet. Syftet med planen är att planera för de olika, i tiden närmast liggande, arbetena samt att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Ambitionen är att utföra de åtgärder som krävs för att bibehålla byggnadens status i 80 – 90 år. De renoveringar som är gjorda bokförs i planen och därmed blir den förlängd med automatik och blir ett uppdaterat redskap för kommande styrelser. När underhållsplanen gjordes kom vi fram till att över en period på 30 år så är årskostnaden 2 mkr. Här presenterar styrelsen underhållsplanen för de kommande 10 åren.



Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

Underhållsplan, forts

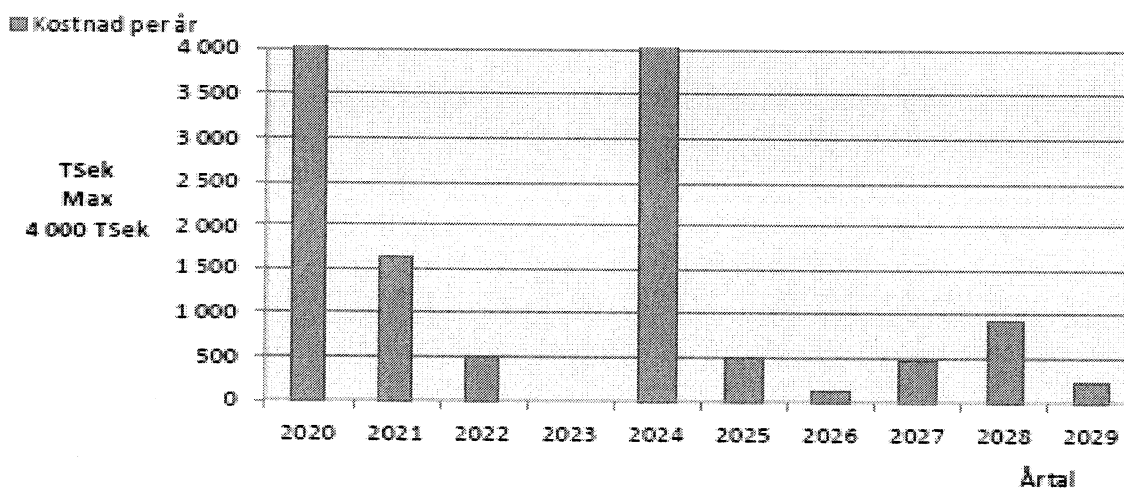
Markarbeten har gjorts under hösten 2019 enligt plan. Nya tak på höghusen prioriterades pga. upptäckt läckage vilket visade på takens dåliga kondition.

Under hösten 2019 påbörjades projektering för vårt energiarbete. Konsult upphandlades och styrelsen valde ett samarbete med Enstar AB. Projektering för luftflödena utförs av Ramböll AB.

Frånluftsfläktarna planeras att bytas under 2020. De nya fläktarna kommer ha tryckstyrning och temperaturstyrning. Värmepumparna byts. Återvinningsbatterierna kommer att placeras på taket. De nya fläktinstallationerna är ekonomiska pga. att de är enklare att underhålla och energisnåla.

Sammanställning kostnader

Huvudkomponenter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. Mark	160		157		7		23		7	96
2. Fasad			180							
3. Tak	169	60					60			124
4. Balkonger									440	
5. Hyresenheter										
6. Fönster & dörrar		85			8 608					
7. Trapphus										
8. Elektriska stammar	54									
9. Gemensamma utr.		1 471				237	18			
10. Antenn & internet										
11. His		10				10		360		10
12. Värmesystem	9 134							108		
13. Ventilation	825		154						277	
14. Garage		27							27	
15. Stammar, VA	250					250			160	
Summa [Tsek]	10 591	1 654	490	0	8 615	497	101	468	911	230
Summa 5-års intervall [Tsek]			21 350				2 207			
Akkumulerad kostnad [Tsek]	10 591	12 244	12 735	12 735	21 350	21 847	21 948	22 416	23 327	23 557



[Handwritten signatures]

Brf Mörbyskogen Nr 3
716400-0692

ÖVRIG INFORMATION

Belysning

Belysning på baksidan av Mörbydalen 22-26 och 28-30 har efterfrågats i en motion 2017 och styrelsen har tagit in offerter samt förslag på lämplig belysning som inte ska störa de boende. Väggarmaturer monterades under våren.

Brandskyddsbesiktning

Brandskyddsbesiktning av gemensamma utrymmen har ägt rum i slutet av året. Styrelsen kommer att åtgärda de rekommendationer som framkommit vid besiktningen.

Ekonomisk förvaltning

Bredablick Förvaltning kommer att fr.o.m. 1 januari 2020 att hantera den ekonomiska förvaltningen i föreningen.

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.

Garage

Som tidigare påpekats i utskick till samtliga medlemmar har styrelsen följt Energimyndighetens uppmaning att inte tillåta laddning av elbilar direkt i 10A standard uttag. Brandrisken vid sådan laddning är stor. Laddning av elbilar i sådana uttag är ej tillåtet i vårt garage. Styrelsen fortsätter utredningen hur vårt garage på bästa sätt kan utrustas med laddstolpar för medlem med detta behov.

Hemsida

På föreningens hemsida www.morbyskogen3.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig information för medlemmarna. Under 2019 har hemsidan uppdaterats fortlöpande med information om de pågående projekt och arbeten som sker i föreningen.



Brf Mörbyskogen Nr 3

716400-0692

Höststädning

Den årliga höststäddagen ställdes in då asfalteringsarbetet fortfarande pågick och hindrade uppställning av container mm.

Lekplatser

Upprustning av lekplatserna fortsätter. Påfyllning av rexsand på fallytor under gungor och lekhus har utförts. Varje år besiktigas lekplatserna av licensierad besiktningsperson. En ny grill är inköpt och kommer att ställas på gamla grillens plats under våren.

Parkeringsplatser

Alla p-platser är uthyrda. Uthyrning sker enbart till föreningens medlemmar. Det finns en kö till de som anmält intresse för extra p-plats. Krav är att man ska ha två bilar registrerade och som används. Separata regler för detta är beslutade av styrelsen. Ny medlem i föreningen, som har lägenhet utan tillhörande garage, har företräde och medlem med extra plats blir uppsagd enligt avtal.

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 hälsar nyinflyttade välkomna. Information om föreningen och ordningsregler får nyinflyttade från FRUBO i samband med köp av lägenhet. Under året har styrelsen inbjudit till två gemensamma möten med portombuden. Därutöver har kontakter varit med enskilda portombud i frågor som rör deras port.

Städning

Företaget Rengörare Näslund sköter städningen i föreningens allmänna utrymmen. Styrelsen har kontinuerlig dialog med företaget för att justera och förbättra städrutinerna.

Trädgård

Föreningen har avtal med Ekomiljö och Mark för markskötseln i föreningen. Företaget skall sköta snöröjning och halkbekämpning, besiktning av lekplatser, sopning av garage 2 ggr/år och trädgårdsskötsel. Trädgårdsskötsel består av rensning av rabatter, klippning av häckar, buskar, träd och gräs samt skötsel.

Brf Mörbyskogen Nr 3
716400-0692

Tvättstugor

Tvättmaskinerna och torkutrustningarna i våra tvättstugor har varit i bruk i många år vilket medför att de numera behöver mer underhåll och tillsyn. Under året har styrelsen anlitat företaget Söder Kyl för detta.

/ Styrelsen

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, cursive letters and symbols, including what appears to be a large 'D' at the beginning and a small 'S' at the end.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	294
Antalet tillkommande medlemmar under året	20
Antalet avgående medlemmar under året	21
Antalet medlemmar vid årets slut	293
Under året har 19 bostadsrätter överlåtits, inklusive gåvor och bodelning	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	9 708	9 568	9 489	9 004
Resultat efter finansiella poster	-2 815	234	-2 639	-385
Soliditet %	63	63	63	63
Balansomslutning	163 536	167 020	167 743	170 833
Årsavgift kr/kvm	569	569	549	536
Försäljning lgh per kvm	49	46	54	48
Lån kr/m ²	3 772	3 774	3 796	3 873

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	1 615 170	11 972 962	99 366 500	623 742	-7 963 378
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					233 513
Avsättning fond, underhåll				300 000	-300 000
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	1 615 170	11 972 962	99 366 500	923 742	-8 029 865
					Årets resultat
Belopp vid årets ingång					233 514
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-233 514
Avsättning fond, underhåll					
Årets resultat					-2 814 621
Belopp vid årets utgång					-2 814 621

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 029 865
Årets resultat	-2 814 621
<i>Summa</i>	<i>-10 844 486</i>

Förslag till disposition:

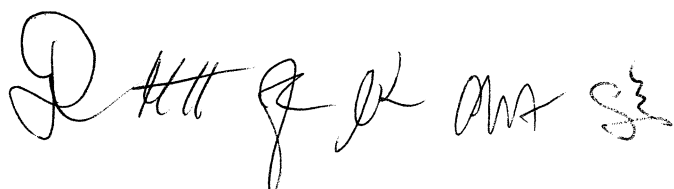
Avsättning till yttre fond	300 000
Balanseras i ny räkning	-11 144 486
<i>Summa</i>	<i>-10 844 486</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	9 707 685	9 568 223
Övriga rörelseintäkter		93 683	96 502
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 801 368	9 664 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 059 129	-6 000 323
Övriga externa kostnader	5	-584 525	-369 528
Styrelsearvoden		-395 725	-408 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 917 286	-1 964 584
Summa rörelsekostnader		-11 956 665	-8 742 861
Rörelseresultat		-2 155 297	921 864
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 324	-688 351
Summa finansiella poster		-659 324	-688 351
Resultat efter finansiella poster		-2 814 621	233 513
Resultat före skatt		-2 814 621	233 513
Årets resultat		-2 814 621	233 513



BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	162 207 223	164 111 227
Inventarier och maskiner	7	31 023	29 834
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		162 238 246	164 141 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		162 244 246	164 147 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	26 288
Övriga fordringar		285 267	201 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 287	201 766
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		449 554	429 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		842 481	2 443 261
<i>Summa kassa och bank</i>		842 481	2 443 261
Summa omsättningstillgångar		1 292 035	2 873 052
SUMMA TILLGÅNGAR		163 536 281	167 020 113



	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 615 170	1 615 170
Upplåtelseavgifter	11 972 962	11 972 962
Uppskrivningsfond	99 366 500	99 366 500
Fond för yttre underhåll	923 742	623 742
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>113 878 374</i>	<i>113 578 374</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 029 865	-7 963 378
Årets resultat	-2 814 621	233 514
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-10 844 486</i>	<i>-7 729 864</i>
Summa eget kapital	103 033 888	105 848 510
Avsättningar		
Övriga avsättningar	615 554	631 288
Summa avsättningar	615 554	631 288
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	58 400 238	58 433 738
Summa långfristiga skulder	58 400 238	58 433 738
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	135 000	135 000
Leverantörsskulder	747 360	628 044
Övriga skulder	134 875	176 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 366	1 167 266
Summa kortfristiga skulder	1 486 601	2 106 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	163 536 281	167 020 113

D HH p et ana SE

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal År
Byggnad	1,5	67
Balkonger, värmeanl, hissar	5	20
Tvättstugeutrusning	10	10
Fönsterinklädning	5	20
Kontorsinventarier, möbler	20	5
Värmesyst, ventilation, pumpar	3,3	30
Förbyggande spolning stammar	20	5
Asfalteringsarbeten	10	10
Takterasser	5	20
Nya Stammar	2	50
Inglasning balkonger	2,5	40
Från lokal-lägenheter	5	20

Not 3 Rörelsens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 831 832	8 703 162
Hyror garage	602 884	594 920
Hyror p-platser, inkl. rabatt	176 300	176 635
Hyror förråd	96 669	93 506
Summa	9 707 685	9 568 223



Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel, inkl. extra	181 576	184 738
	Fastighetsstädning, inkl. extra	165 479	161 129
	Hissbesiktning	17 500	21 049
	Elavgifter	282 670	299 733
	Uppvärmning	1 856 492	1 923 102
	Vatten och avlopp	348 601	347 869
	Sophämtning/renhållning/grovsopor	231 401	238 181
	Snöröjning/sandning	67 707	52 134
	Försäkring, inkl försäkringsärenden	391 218	140 884
	Kabel-TV	133 371	128 432
	Bredband	264 256	264 481
	Jourutryckning	11 463	–
	Grundavtal värmeanläggning	57 088	34 464
	Grundavtal jourtjänst/bevakning	2 435	2 138
	Grundavtal trädgård	236 594	229 414
	Underhåll enligt plan	3 896 700	1 348 875
	Fastighetsavgift	337 180	329 380
	OVK	6 219	–
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial, reseersättn.	10 608	50 162
	Reparation och underhåll, övrig drift	560 571	244 158
	Summa	9 059 129	6 000 323

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Telefon/internetkostnader	5 275	4 972
	Portokostnader	270	677
	Revisionsarvode	34 125	31 628
	Kameral förvaltning, inkl. extra	241 272	232 368
	Stämmokostnader	21 822	47 899
	Övriga adm. kostnader	4 284	899
	Föreningsomkostnader	5 220	14 074
	Hemsida	3 224	–
	Konsultkostnader	221 401	15 000
	Bank- och plusgiroavgifter	6 453	9 909
	Föreningsavgifter	9 910	9 720
	Kontorsmaterial	5 279	2 382
	Energideklaration	25 990	–
	Summa	584 525	369 528



Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 846 864	194 552 461
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nyanskaffningar	–	294 403
	Utgående anskaffningsvärden	194 846 864	194 846 864
	Ingående avskrivningar	-30 735 637	-28 782 977
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 904 004	-1 952 660
	Utgående avskrivningar	-32 639 641	-30 735 637
	Redovisat värde	162 207 223	164 111 227
	Taxeringsvärde totalt	309 424 000	253 316 000
	Taxeringsvärde byggnad	157 860 000	140 511 000
	Taxeringsvärde mark	151 564 000	112 805 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	218 454	218 454
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	14 471	0
	Utgående anskaffningsvärden	232 925	218 454
	Ingående avskrivningar	-188 620	-176 696
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 282	-11 924
	Utgående avskrivningar	-201 902	-188 620
	Redovisat värde	31 023	29 834

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	FRUBO AB	0	56 607
	SBC	10 100	9 910
	Bredbandsbolaget/KabelTV	100 181	99 397
	Nordeuropa/Trygg Hansa	37 094	35 852
	MEKAB	16 912	0
	Summa	164 287	201 766

[Handwritten signature]

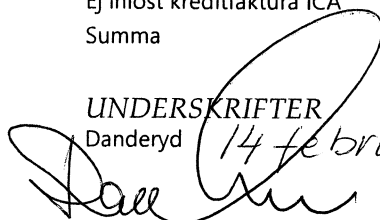
Not 9	Långfristiga skulder		2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 841266	2020-04-30 1,42%	4 000 000	4 000 000
	Stadshypotek 176109	rörlig 0,55 %	4 000 000	4 000 000
	Stadshypotek 861266	2023-06-30 2,51%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 222352	rörlig 0,534%	4 150 000	4 150 000
	Stadshypotek 847355	2025-04-30 2,69%	9 900 000	9 900 000
	Stadshypotek 236342	rörlig 0,50%	4 900 000	4 900 000
	Stadshypotek 817673	rörlig 0,55 %	10 395 000	10 395 000
	Stadshypotek 159023	Stibor 3 mån. 0,521 %	13 564 238	13 564 238
	Stadshypotek 184425	Stibor 3 mån. 0,50%	2 626 000	2 659 500
	Kort del av långa lån		-135 000	-135 000
	Summa		58 400 238	58 433 738

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 57 893 738 kr.
Ställda pantbrev finns om 70 000 000 kr.

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2019-12-31	2018-12-31
	Vattenfall		0	21 845
	Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		17 311	704 360
	Upplupna räntor		83 244	82 859
	Revisionsarvode		16 000	10 000
	Norrenergi		244 936	270 123
	E.on El		18 634	17 239
	Reparationer/underhåll/konsulter		33 070	0
	Sita		54 888	54 762
	Kort Handelsbanken		0	5 610
	Tele2		0	468
	Ej inlöst kreditfaktura ICA		1 282	0
	Summa		469 365	1 167 266

UNDERSKRIFTER

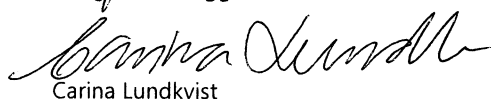
Danderyd 14 februari 2020



Daag Ericsson

Margaretha Häggroth 13/2-20

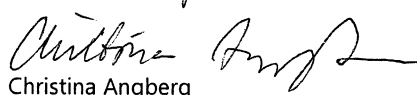
Margaretha Häggroth



Carina Lundkvist



Anne-Sophie Rolker



Christina Angberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/2-2020
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Siv Enfors
Internrevisor



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019 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 revisionssed 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.

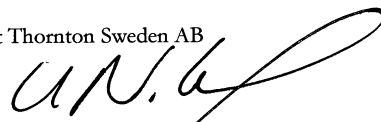
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrköping den 20 februari 2020

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor, Medlem i FAR



Siv Enfors

Revisor