ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Mörbyskogen nr 2

Kallelse till årsstämma

Datum: **Onsdagen den 24 juni 2020***

***Förbehållet ändring pga utbredningen av Covid19 vilket i så fall kommer att informeras om på föreningens hemsida samt genom utdelade lappar i medlemmarnas brevlådor**

Tidpunkt: **Klockan 18.30**

Lokal: **Åkarnas hus Vendevägen 90, Danderyd**

Dagordning

1 Stämmans öppnande
2 Godkännande av dagordningen
3 Val av stämmoordförande
4 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5 Val av två justerare tilllika 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 revisorer för nästkommandeverksamhetsår
14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
16 Utseende av övriga funktionärer
17 Val av valberedning

18 Av föreningsmedlem anmält ärende
   a. Torsten Sjögren angående alternativ lösning vid utbyte av ventilation
   b. Mikael Emesten angående entrétavleprojektet
   c. Birgitta Dahlgren angående terrasserna samt tvättstugorna
   d. Lennart Sundquist angående tillgänglighetsanpassad entré till tvättstugorna
   e. Öystein Lind angående cykelförråd i Mörbydalen 11-13-15
   f. Hans och Hilde Thronström angående byte av fönster och fönsterdörrar i lägenheter
19 Presentation av budgetestimat
20 Stämmans avslutande

Danderyd den 6 maj 2020

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

Bilagor

1.Budgetestimat 2020-2030
2.Genomförda underhålls- och förbättringsarbeten
3.Valberedningens rapport
4.Inkomna motioner från medlemmar
5.Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019 (1 jan-31 dec)

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera och låta genomföra underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter, se till att föreningens ekonomi är god samt skapa god boendemiljö och främja trivsel för de boende i föreningens hus.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera verksamheten. Som underlag för styrelsens bedömning av avgifter och finansiering har underhållsplanen 30 år framåt uppdaterats. Åtgärdernas ekonomiska konsekvenser de tio första åren lagts in i vårt tioåriga budgetestimat - bifogas i bilaga 1. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som sätts in.

Under 2019 har inga påtagliga större arbeten slutförts förutom sedvanligt underhåll. Installation av porttelefoner och digitala entrétavlor skulle ha avslutats under året men pga. av problem med leverantören kommer projektet inte vara klart förrän tidigast första kvartalet 2020.

Energikartläggningen låg till grund för det omfattande FTX projektet för att förbättra ventilationen och spara energi, där första etappen av installation av till- och frånluft med värmeåtervinning på Mörbydalen 16–20 (pilotprojekt) tekniskt avslutades 2018 och under 2019 inventerats, där rapporterade åtgärder utfördes. Ytterligare åtgärder kommer att utföras under våren 2020. Kommunen har inte godkänt FTX projektet på grund av en felaktig tolkning av sin behörighet att granska bl.a. brandskyddsreglerna. Föreningen har överklagat kommunens beslut till länsstyrelsen, som gav föreningen rätt i majoriteten av punkterna, bl.a. undanröjdes kommunens beslutade vite mot föreningen, men då inte alla punkterna godkändes, så är ärendet nu av föreningen vidare överklagat till Mark- och Miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt. Detta ärende kommer att behandlas av domstolen under våren 2020.

Ytterligare större underhållsåtgärder som planeras att starta under de kommande åren är fönsterrenovering, fläktbyten i höghusen, garagerenovering, byte av el stammar samt fortsatta energibesparande åtgärder.

Föreningens goda ekonomi har gett och fortsätter att ge förutsättningar för satsning på förbättrad boendemiljö. Årsavgifterna höjdes 2019 med 2 procent och planeras de närmaste åren behöva höjas i takt med låneräntans utveckling och på omfattningen av kommande underhållsprojekt.

Styrelsen har under 2019 kompletterat styrelsens arbetsordning med dokumentation av processer och rutiner för löpande styrelsearbete.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1965-08-15. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2017-12-22 hos Bolagsverket

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRONOJÄGAREN 1	1962	Danderyd
SKOGVAKTAREN 1	1962	Danderyd

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning av byggnaderna sker med fjärrvärme från Norrenergi AB via fem fjärrvärmeundercentraler, en undercentral i varje höghus. Bostadslägenheterna har mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum. Värmeåtervinning ur frånluften sker i ett av höghusen med hjälp av värmepumpar. På MD 16–20 har ny ventilation installerats där frånluftens värme tas tillvara för att värma friskluft som blåses in i huskroppen via gamla sopnedkasten i trapphusen. Lokalerna har till- och frånluftsventilation.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962–1964 och består av sju flerbostadshus varav två hus om 9½, tre hus om 8½ och två hus om 3 våningar. Byggnadernas har en total bostadsyta (BOA) på 26 110 kvm och lokalyta (LOA) 8 776 kvm (uthyrda lokaler, lokaler för föreningens eget bruk, förråd och garage).

Lägenheter, lokaler och förråd

Föreningen har totalt 373 bostadslägenheter vilka upplåtits med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas efter storlek på följande sätt:

Storlek:	1 ROK,	2 ROK,	3 ROK,	4 ROK	5 ROK,	6 ROK.
Antal lgh.	42	125	168	22	11	5

Föreningen disponerar sammanlagt 73 lokaler varav 65 är förrådsutrymmen (inkl. 15 f d soprum). Fem lokaler och fyra förrådsutrymmen upplåts med hyresrätt till nedanstående hyresgäster, 65 lokaler upplåts med hyresrätt till föreningens medlemmar som förråd och tre lokaler disponeras för föreningens eget behov (styrelserum med pentry samt dagrum och utställningsrum under tidigare renoveringsprojekt).

Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt för följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	632	2020-09-30
Butikskontor	24	2021-09-30
Kontorsverksamhet	95	2020-12-31
Förskola	141	2020-09-30
Fotvård	40	2021-09-30

Föreningen har utöver ovanstående en plats för reklamskylt på mark som upplåts med hyresrätt till fastighetsmäklare.

Garage och P-platser

Föreningen upplåter med hyresrätt 290 garage. Vidare upplåtes 152 parkeringsplatser, varav 4 med eluttag för motorvärmare, 12 med ladd stolpar samt 27 stycken som upplåtes som avgiftsbelagda besöksparkeringar. Besöksparkeringsplatserna övervakas av Länsparkering Bevakning AB. Föreningen upplåter slutligen ett antal parkeringsplatser som del av lokalhyresavtal till ICA Sverige AB att brukas som parkering åt ICA Myrans kunder. Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage och P-platser samt lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska status vad avser utförda större underhålls- och förbättringsåtgärder genom åren redovisas i bilaga 2.

Medlemmar

Av föreningens 373 medlemslägenheter har under året 43 lägenheter överlåtits till nya medlemmar.
Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 467 st.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas enligt föreningens stadgar ut av köparen.

Vid årets utgång var med styrelsens medgivande 11 lägenheter upplåtna i andra hand. Föreningens stadgar stipulerar att "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas." Styrelsen lämnar medgivande för ett år i taget, sammanlagt för normalt högst två år. Från och med 2016 debiterar föreningen en andrahandsuthyrningsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning, förande av lägenhetsförteckning har skötts av Bredablick Förvaltning i Sverige AB. Uthyrning samt köhantering av garageplatser, markparkeringsplatser samt extra förråd har skötts av styrelsen.

Fastigheternas tekniska förvaltning har skötts av styrelsen i samråd med CEMI Förvaltning AB med Frej Jansson som ansvarig förvaltare. Den löpande fastighetsskötseln har större delen av året utförts av fastighetstekniker Petri Kaivolin, från CEMI Förvaltning AB.

Gräsklippning, snöröjning och halkbekämpning, har till och med kvartal 1, utförts av Eko Miljö & Mark i Stockholm AB och därefter utförts av Gröna Gatan AB.

Skötsel av trädgård och planteringar har till och med kvartal 1 utförts av JRF Mark AB och därefter utförts av Gröna Gatan AB.

Städning av allmänna utrymmen har utförts av Ren Standard AB.

Föreningen har utöver ovan nämnda leverantörer också service- eller leveransavtal med följande större leverantörer:

El:	EON Sverige AB
Vatten:	Roslagsvatten AB
Fjärrvärme:	Norrenergi AB
Fastighetsjour:	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Hisservice:	St Eriks Hiss AB
Takservice:	Hagmans Tak AB
Ventilationssystem:	Raukas Ventilation AB
Värmepumpanläggningen:	Climapac AB
Elinstallation:	Bright Light El & Design AB
Snö- och istappsröjning på tak:	J P Schweitz AB
Brandskydd:	DAFO Brand AB
Kabel-TV och bredband:	ComHem AB
Fastighetsstädning:	Ren Standard KB
Entrémattor:	Carpeting i Stockholm AB
Omhändertagande av returpapper:	Stena Recycling AB
Hämtning av hushållsavfall och grovsopor:	SUEZ Recycling AB
Rengöring av avfallsstationer:	Industrimålning i Stockholm AB
Parkeringsbevakning:	Länsparkering Bevakning AB
Störningsärenden:	Svenska Störningsjouren AB

Grannsamverkan och portombud samordnades under året av styrelseledamöterna Katarina Nordman och Pelle Brandt.

Kontaktpersoner mellan medlemmar som använder tvättstugorna och styrelsen (tvättstugeombud) har varit:

Tvättstuga MD 14 kvartal 1:	Maurita & Tommy Vickström
Tvättstuga MD 14 kvartal 2-4:	Elisabeth Rubensdotter
Tvättstuga MD7	Elisabeth Rubensdotter

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2019 haft sex ledamöter och två suppleanter enligt följande:

Anthony Jilert	Ordförande
Gunnar Liljegren	Vice ordförande
Ola Laveson	Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Pelle Brandt	Ledamot
Mattias Sterner	Ledamot
Andreas Richt	Suppleant
Brigitta Hultblad	Suppleant

Styrelsen har efter årsstämman 2019 haft sex ledamöter och två suppleanter enligt följande:

Anthony Jilert	Ordförande • Ekonomi, underhållsplan och avtal (övergripande), Besiktning och ändring av lägenheter (övergripande), Upplåtelser av markparkeringsplatser, Uthyrning av garageplatser, förråd och lokaler, Digital infrastruktur, Medlemsinformation, Projekt (övergripande), Upphandlingar (övergripande).
Gunnar Liljegren	Vice ordförande • Ekonomi & underhållsplan, Medlemsansökan och överlåtelser, Arvoden och utlägg, Mögelskador, enskilda projekt och upphandlingar.
Johan Voulethe	Sekreterare • Protokoll och pågående ärenden, Avtal, enskilda projekt och upphandlingar.
Katarina Nordman	Ledamot • Fastighetsstädning, Andrahandsupplåtelser, Uppföljning av felanmälan, Grannsamverkan och portombud, enskilda projekt och upphandlingar.
Pelle Brandt	Ledamot • Utemiljö, grovsoprum och tvättstugor, Parkeringsbevakning, Vattenskador, Störningsärenden, Grannsamverkan och portombud, enskilda projekt och upphandlingar
Andreas Richt	Ledamot • Administration Office 365, enskilda projekt.
Jan-Olof Brunila	Suppleant • Avtal, Besiktningar och ändringar av lägenheter, Grannsamverkan och portombud, enskilda projekt och upphandlingar.
Tom Larsen	Suppleant • Förbrukningsstatistik, Underlag för vidarefakturering av värme och vatten, Digital infrastruktur, enskilda projekt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande, samt därutöver lika många arbetsmöten för avstämning och samordning av styrelsearbetet och fastigheternas förvaltning. Styrelsen har under året gett ut fyra informationsblad samt utvecklat och förnyat föreningens hemsida www.morbyskogen2.se.

Revisorer under 2019:

Per Engzell	Auktoriserad revisor, extern
Sven Hedman	Revisor, intern
Johan Hjelmqvist	Revisorssuppleant, intern

Konsulter 2019

Lars Erik Nyman	Extern konsult • Projekt: FTX
Sustend AB	Extern konsult • Upphandling trädgård och teknisk förvaltning
Bredablick Fastighetspartner AB	Extern konsult • Upphandlingsstöd och uppdatering av underhållsplan

Arvoden

Under 2019 har följande arvoden exklusive sociala avgifter upparbetats.

Styrelsen vald 2018	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Anthony Jilert	12 333	81 154	93 487
Gunnar Liljegren	11 667	28 048	39 715
Pelle Brandt	6 667	41 061	47 728
Ola Laveson	5 667	8 356	14 023
Mattias Sterner	4 667	3 044	7 711
Katarina Nordman	5 667	1 947	7 614
Andreas Richt	4 667	1 534	6 201
Brigitta Hultblad	0	0	0
Styrelsen vald 2019	**Fast arvode**	**Extra arbete**	**Summa**
Anthony Jilert	26 666	97 267	123 933
Gunnar Liljegren	23 334	22 960	46 294
Pelle Brandt	13 334	39 900	53 234
Katarina Nordman	13 334	2 212	15 546
Johan Voulethe	13 334	17 500	30 834
Andreas Richt	9 334	1 960	11 294
Jan-Olof Brunila	11 334	9 240	20 574
Tom Larsen	10 334	2 680	13 014

Valberedning vald 2018	Arvode
Ann-Sofi Jägerström	5000
Mikael Mouton	5000
Tom Larsen	5000

Valberedning vald 2019	Arvode
Ann-Sofi Jägerström	0
Monica Grennvall*	0

*Valdes in på höstmötet 2019 då övriga medlemmar i valberedningen föll bort av olika skäl

Revisorer valda 2018	Arvode
Sven Hedman, internrevisor	16 000
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Per Engzell, externrevisor	Enl räkning

Revisorer valda 2019	Arvode
Sven Hedman, internrevisor	0
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Per Engzell, extern revisor	0

Konsulter och juridisk rådgivning

Konsult	Belopp (kr)
Sustend AB	137 691
Lars-Erik Nyman	50 000
Bredablick fastighetspartner	18 669
Delta advokatbyrå	66 500
Carat advokatbyrå	157 354

Stämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 25 april 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Entrétavleprojektet
Installation av porttelefoner, digitala entrétavlor med integrerat bokningssystem för tvättstugorna. Detta system har upphandlats 2017 och har blivit rejält försenat på grund av stora leverantörsproblem. Anläggningen beräknas vara klart våren 2020.

Takomläggningsprojektet
Under 2018 skedde en omläggning av fastigheternas tak där också takaltanerna på höghusen gjordes djupare och dubbelt så stora. Under 2019 iordningställdes takterrasserna med grillar, utemöbler mm och gjordes tillgängliga och från medlemmarna sida uppskattas mycket.

FTX-projektet
Styrelsen har genomfört en första pilotinstallation med byte av frånluftsfläktar i Mörbydalen 16-20 nya större fläktar där tilluft förvärms av frånluften (FTX). Styrutrustning i undercentraler har också moderniserats. En första utvärdering under våren 2019 visar på mycket goda resultat vad avser värmeåtervinning. Kontrollmätningar av radon i fastigheten visar också på att dessa riktvärden ligger klart under gällande gränsvärde. En mer omfattande utvärdering och sammanfattning av projektet kommer att göras före genomförandet i övriga hus.

Tillsammans med grannföreningarna Mörbyskogen 1 och 3 påbörjades 2017 ett energisparprojekt som kommer att följas upp under 2020 och förhoppningsvis kommer att resultera i ytterligare lägre energiförbrukning och energikostnad.

Styrelsens fastighetsbesiktning
Styrelsens stadgeenliga protokollförda besiktning i syfte att fastställa fastigheternas underhållsbehov på kort och lång sikt av markområdena och byggnaderna genomfördes 3:dje kvartalet 2019.

Asbestsanering
I samband med en fuktutredning i Mörbydalen 1 upptäcktes lös asbest, dels vid rörkrökar som var belägna inne i lägenhetsförråd, dels i den kulvert som ligger under Mörbydalen 1. Styrelsen initierade omedelbart en sanering av den lösa asbesten. Under 2019 klargjordes saneringen av lägenhetsförråden, under 2020 genomförs sanering av kulverten. På grund av upptäckten av lös asbest i Mörbydalen 1 beslutade styrelsen att inspektera föreningens samtliga källare och lägenhetsförråd under 2020.

Lägenheter och lokaler
Två lägenheter drabbades av mögelskador där en av lägenheternas åtgärder avslutades under året, medan den andra skadan var omfattande och kommer att avslutas under 2020

Under året har renovering av avlopp, i lokalen som ICA hyr, utförts. Arbetet där genomförs på ett sätt som ska minimera störningarna för verksamheten i butiken och färdigställs 2020.

VVS
Samlingsledningen för avlopp under källargolv i både Md 7-9 och Md 12-14 har satt sig ända fram till avloppsbrunn utanför husliv. Dessa hålls tills vidare under årlig tillsyn genom serviceavtal. Samlingsledningarna under höghusen finns med i föreningens underhållsplan.

Värmeanläggning
Kostnaderna för värme och varmvatten utgör en väsentlig del av föreningens kostnader. En genomgång av energibesparande åtgärder görs kontinuerligt. FTX-projektet, som beskrivits ovan omfattar en rejäl modernisering av värmeanläggningens styrutrustning och effektbalansering. Det senare för att minska effekttopparna, vilka orsakar höga merkostnader vid inköp av energi. Energibesparingarna i M16-20 under 2020 förväntas bli goda.

Tvättstugor
Under 2018 upprustades båda tvättstugorna med nya maskiner och delar av utrymmena frigjordes till extra förråd för medlemmarna. Dessa förråd har under 2019 till stora delar hyrts ut.

Ventilation
Frånluftsfläktarna, som betjänar lägenheterna, har uppnått sin ekonomiska livslängd och har besiktigades under året där man konstaterade att dessa måste ersättas. Frånluftsfläktarna i Mörbydalen 16-18-20 är redan bytta under 2018. (se FTX-projektet ovan).

Mark och utemiljö
Sophusen har rengjorts invändigt och avfallscontainrar har högtryckstvättats. Sophusen har också oljats under året. Nya staket har satts upp kring de upplåtna markplatserna tillhörande marklägenheterna i MD 9 och 15. Diverse skador på utomhusräcken har reparerats, rätats upp och målats. Ett nytt räcke har satts upp i backen utanför Mörbydalen 15. Skador ("potthål") i körvägar reparerades och markeringarna kring markparkeringsplatserna där ladd stolpar finns har nymålats.

Lekplatser
Föreningens tre lekplatser har städats och ogräsröjts. Sand har bytts. Grindar till lekplatserna har satts upp. Besiktning skedde under året.

Grovsopor
Under året har vi haft allvarliga problem med disciplinen vad gäller användningen av grovsoprummet varför styrelsen överväger att begränsa öppethållandet och då med tillsyn.

Markparkeringsplatser
Samtliga kontrakt gällande markparkeringsplatser sades upp pga. höjning av avgifter. Nya avtal har tecknats med de medlemmar som velat förlänga avtalen.

Garageplatser
Byte av låsen på garagen har succesivt skett vid alla nyteckningar av avtal och nästan samtliga lås är utbytta. Den närvarostyrda LED-belysning har under året reglerats enligt medlemmars önskan.

En mer omfattande renovering av garagen ligger i underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Garageplatser
Med anledning av hyreshöjningar kommer samtliga garageplatser att sägas upp första kv. 2020 med kontraktsslut per 2020-12-31. Erbjudande om nyteckning kommer samtidigt att ske.

FTX-projektet
Ventilationsprojektet (pilotprojektet) på MD 16–20 genomfördes under året 2018 och avslutades under våren 2019. Beslut om fortsättning kommer att tas under 2020.

VVS i ICA-lokalen
Återstående golvbrunnar och avloppsledningar skall bytas ut och avslutas under 2020.

Fönsterbyten
Under 2020 kommer inspektion, projektering samt start av fönsterbyten ske, enligt underhållsplanen.

Planerat underhåll i övrigt

Lägenheter	Inga planerade åtgärder förutom fönsterbyten
Lokaler	Inga planerade åtgärder
Gemensamma utrymmen	Inga planerade åtgärder
Befintliga installationer	Inga planerade åtgärder
VVS	Rengöring av avloppsledning fram till brunn Md 7–9 och 12-14, 2 ggr/år.
Värmeanläggning	Fortlöpande energisparåtgärder
Ventilation	Nytt fläktsystem i samtliga höghus exkl. MD 16-20.
Huskropp utvändigt	Inga planerade åtgärder
Balkonggavlar	Ytterligare reparation vid upptäckta sprickor.
Markytor	Inspektion och åtgärder pga. av tidigare dåligt entreprenörskap samt fortsatt anpassning av utemiljön enligt parkplanen.
Planteringar	Nyplantering av växter
Garageplatser	Besiktning och handlingsplan inför kommande garagerenovering
Markparkeringsplatser	Asfaltering av ojämnheter samt målning av linjer under året 2020.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Styrelsens fokus har under året varit att sträva efter att avsluta diverse underhålls- och investeringsprojekt. Vi ser dock att vissa projekt dessvärre fortsätter in på 2020. Detta inkluderar pilotprojektet för FTX-ventilation i Myran-huset samt port- och entrétavleprojektet. Styrelsen fortsätter att vara återhållsam med utgifter med tanke på kostnaderna för de genomförda projekten men också för att hålla höjd för större investeringar de närmaste åren inkl. fönsterbyten samt garagerenovering.

Årsavgiften

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 2% för att hålla motsvarande marginal i ekonomin höjdes avgifterna med 2% från och med januari 2020.

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången av 2019 92,4 mkr. Under året har ett ytterligare lån på 3 mkr tecknats, i första hand för att finansiera investeringsprojekt. Vid utgången av 2019 var föreningens sammanlagda lån 95,3 mkr. Föreningens överlikviditet förvaras på konto i Handelsbanken.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel från Eon var 329 MWh (2018: 292 MWh) till en kostnad av 486 tkr (2018: 463 tkr) vilket gör en elkostnad på 1,48 kr per kWh (2018: 1,59 kr/kWh).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 3 833 MWh (2018: 3 907 MWh) till en kostnad av 3,46 mkr (2018: 3,65 mkr) vilket ger en genomsnittlig värmekostnad på 902 kr per MWh (2018: 934 kr per MWh)

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen under året från Roslagsvatten var 24 151 m3 (2018: 22 537 m3) till en kostnad av 574 tkr (2018: 543 tkr) vilket ger en genomsnittlig vattenkostnad på 24 kr per m3.

Leverans av värme och vatten

Föreningen får intäkter för leverans av värme samt varm- samt kallvatten till Danderyds kommun för daghemmet Vitsippan till ett värde av 125 357 kr (2018: 117 738 kr). Föreningen tillhandahåller också värme och vatten till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 145 002 kr (2018: 100 526 kr).

Nyckeltal	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	624	611	599	543
Lån/kvm bostadsrättsyta	3654	3537	3269	3269
Elkostnad/kvm totalyta	14	12	13	26
Värmekostnad/kvm totalyta	99	104	109	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	14	13	23	35

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande mark, dock högst 1 377 kr per bostadslägenhet och för lokaler beskattas fastigheten med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	*Underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**20 369 536**	**4 605 532**	**19 743 446**	**1 820 475**
Disposition enligt föreningsstämma			1 820 475	-1 820 475
Avsättning till underhållsfond		1 056 000	-1 056 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-673 593	673 593	
Årets upplåtelser	174 000			
Årets resultat				1 013 312
Vid årets slut	**20 543 536**	**4 987 939**	**21 181 514**	**1 013 312**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	21 563 921
Årets resultat före fondförändring	1 013 312
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 056 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	673 593
Summa över/underskott	22 194 826

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**22 194 826**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	19 021 022	18 689 121
Övriga rörelseintäkter	*3*	473 835	186 981
Summa rörelseintäkter		19 494 857	18 876 102
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-1 611 959	-1 803 155
Planerat underhåll	*5*	-673 593	-542 416
Fastighetsavgift/skatt	*6,7*	-889 722	-1 142 567
Driftskostnader	*7*	-8 129 534	-7 944 145
Övriga kostnader	*8*	-1 163 911	-802 809
Personalkostnader	*9*	-638 385	-642 469
Avskrivning av anläggningstillgångar	*10*	-4 869 864	-3 736 231
Summa rörelsekostnader		-17 976 968	-16 613 792
Rörelseresultat		1 517 889	2 262 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter	*11*	880	6 309
Räntekostnader	*12*	-505 457	-448 144
Summa finansiella poster		-504 577	-441 835
Resultat före skatt		1 013 312	1 820 475
Årets resultat		1 013 312	1 820 475

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*13*	132 284 199	118 463 663
Inventarier, maskiner och installationer	*14*	1 044 341	825 091
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*15*	5 958 390	21 946 702
		139 286 930	141 235 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		5 900	5 900
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		139 292 830	141 241 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	9 503
Övriga fordringar		144 678	124 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*16*	436 515	272 026
		581 193	405 735
Kassa och bank	*17*	6 962 602	757 260
Summa omsättningstillgångar		7 543 795	1 162 995
SUMMA TILLGÅNGAR		**146 836 625**	**142 404 351**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 543 536	20 369 536
Underhållsfond		4 987 939	4 605 532
		25 531 475	24 975 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 181 514	19 743 446
Årets resultat		1 013 312	1 820 475
		22 194 826	21 563 921
Summa eget kapital		47 726 301	46 538 989
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*18*	-	92 356 850
		-	92 356 850
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*18*	95 256 590	-
Depositioner		6 600	4 600
Leverantörsskulder		1 306 957	1 380 155
Skatteskulder		281 805	411 571
Övriga skulder		187 500	4 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	2 070 872	1 707 725
		99 110 324	3 508 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 836 625**	**142 404 351**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 517 889	2 262 310
Avskrivningar	4 869 864	3 736 232
	6 387 753	**5 998 542**
Erhållen ränta	880	6 309
Erlagd ränta	-505 457	-448 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 883 176**	**5 556 706**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-218 839	229 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	388 602	-1 871 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 052 939**	**3 915 028**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtelser	174 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 921 337	-18 463 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 747 337**	**-18 463 010**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	34 475 000	7 000 000
Amortering av låneskulder	-31 575 260	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 899 740**	**7 000 000**
Årets kassaflöde	**6 205 342**	**-7 547 982**
Likvida medel vid årets början	**757 260**	**8 305 242**
Likvida medel vid årets slut	**6 962 602**	**757 260**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	*År*
Byggnader	75
Balkong/terrass	20
Stamrenovering	40
Hissanläggning	20
Tak	20
Lokal	50
Relining	30
Laddstolpar	10
Utebelysning	10
Staket	20
Inträdessystem och entrétavlor	5
Avlopp lokal	20
Armaturer och målning trapphus	10

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- *2019-12-31*	*2018-01-01-* *2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	16 286 326	15 964 612
Hyresintäkter	2 734 696	2 724 509
Summa	**19 021 022**	**18 689 121**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- *2019-12-31*	*2018-01-01-* *2018-12-31*
Vatten	34 445	9 058
Uppvärmning	263 778	83 354
Övernattningslägenhet	-	1 120
Överlåtelseavgifter	34 540	20 340
Andrahandsuthyrningsavgifter	50 274	30 131
Övriga intäkter	103 587	42 978
Övriga intäktskorrigeringar	-12 789	-
Summa	**473 835**	**186 981**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Lokaler	138 553	5 923
Tvättutrustning	7 055	17 569
Armaturer	30 547	174 218
Dörrar/portar/lås	80 511	153 135
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 705	54 040
VA & sanitet, installationer	46 155	15 727
Värme, installationer	64 787	100 970
Ventilation, installationer	104 873	12 832
El, installationer	41 945	16 927
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 613	5 212
Hiss	25 265	28 536
Övriga installationer	988	228 526
Huskropp	42 433	10 241
Markytor	27 247	7 612
P-platser/garage	31 499	15 206
Vattenskador	159 221	692 670
Klottersanering	9 780	-
Skadedjur	778 381	250 831
Övrigt	3 401	12 980
Summa	**1 611 959**	**1 803 155**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Lokaler	52 781	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	26 450
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 880	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	148 168	102 218
Ventilation, installationer	73 246	35 200
El, installationer	22 750	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	51 183
Övriga installationer	-	304 539
Huskropp, fasader	52 938	-
Markytor	199 908	-
P-platser/garage	75 922	-
Övrigt	-	22 826
Summa	**673 593**	**542 416**

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/avgift	889 722	792 701
Fastighetsskatt/avgift tillhörande 2016 pga omtaxering	-	174 788
Fastighetsskatt/avgift tillhörande 2017 pga omtaxering	-	175 078
	889 722	**1 142 567**

Not 7 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetskostnader	985 047	1 248 825
Städning	348 849	347 229
OVK	140 192	41 699
Besiktningskostnader	82 503	53 098
Bevakningskostnader	38 696	-
Snöröjning	236 358	164 632
Serviceavtal	134 366	68 724
Förbrukningsmaterial	111 453	87 801
Övriga utgifter för köpta tjänster	50 877	3 678
El	486 202	424 125
Uppvärmning	3 457 044	3 546 239
Vatten och avlopp	574 519	537 744
Avfallshantering	470 912	467 938
Fastighetsförsäkring	215 218	212 596
Systematiskt brandskyddsarbete	33 675	3 243
Kabel-TV	106 006	135 733
Internet	649 260	600 840
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 357	-
Summa	**8 129 534**	**7 944 145**

Not 8 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	44 594	13 547
Kontorsmaterial och trycksaker	20 220	12 841
Tele och post	24 367	40 031
Förvaltningskostnader	686 994	616 699
Revision	29 795	29 778
Jurist- och advokatkostnader	226 011	15 014
Bankkostnader	14 828	1 500
IT-tjänster	15 721	8 594
Övriga externa tjänster	88 541	50 430
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 630	11 400
Övriga externa kostnader	1 210	2 975
Summa	**1 163 911**	**802 809**

Not 9 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	505 085	500 917
Föreningsvald revisor	16 000	16 000
Övriga arvoden	15 000	5 000
Utbildning	2 463	-
Summa	**538 548**	**521 917**
Sociala avgifter	99 838	120 552
Summa	**638 385**	**642 469**

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	4 709 651	3 582 343
Inventarier, maskiner och installationer	160 213	153 888
Summa	**4 869 864**	**3 736 231**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Ränteintäkter bank	880	5 048
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	1 261
Summa	**880**	**6 309**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Räntekostnader fastighetslån	504 521	444 191
Räntekostnader för kortfristiga skulder	936	3 953
Summa	**505 457**	**448 144**

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	155 419 136	153 110 692
-Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
-Mark	1 829 016	1 829 016
-Markanläggningar	4 096 142	4 096 142
	165 664 599	163 356 155
Årets anskaffningar		
-Byggnader	18 530 187	2 308 444
	18 530 187	2 308 444
Utgående anskaffningsvärden	**184 194 786**	**165 664 599**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-43 104 794	-39 522 451
-Markanläggningar	-4 096 142	-4 096 142
	-47 200 936	-43 618 593
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 709 651	-3 582 343
	-4 709 651	-3 582 343
Utgående avskrivningar	**-51 910 587**	**-47 200 936**
Redovisat värde	**132 284 199**	**118 463 663**
Varav		
Byggnader	126 134 878	112 314 342
Mark	1 829 016	1 829 016
Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
Taxeringsvärden		
Bostäder	515 000 000	419 000 000
Lokaler	38 400 000	12 682 000
Totalt taxeringsvärde	**553 400 000**	**431 682 000**
Varav byggnader	*272 400 000*	*242 600 000*

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 172 702	1 172 702
	1 172 702	1 172 702
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	379 463	-
	379 463	-
Utgående anskaffningsvärden	**1 552 165**	**1 172 702**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-347 611	-193 723
	-347 611	-193 723
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-160 213	-153 888
	-160 213	-153 888
Utgående avskrivningar	**-507 824**	**-347 611**
Redovisat värde	**1 044 341**	**825 091**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	21 946 702	5 792 136
Investeringar	85 182	18 463 010
Omklassificeringar	-16 073 494	-2 308 444
Redovisat värde vid årets slut	**5 958 390**	**21 946 702**

Pågående nyanläggningar per 2019-12-31 avser FTX-installation om 5 958 390 kr.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna hyresintäkter	62 470	-
Förutbetalda kostnader	374 045	272 026
Summa	**436 515**	**272 026**

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Klientmedelkonto Handelsbanken	6 775 840	752 764
Transaktionskonto Handelsbanken	186 762	4 496
Summa	**6 962 602**	**757 260**

Not 18 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	95 256 590	92 356 850
Summa	**95 256 590**	**92 356 850**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	0,595 %	2020-09-04	-	9 000 000	-	9 000 000
Stadshypotek	0,595 %	2020-09-04	-	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	0,610 %	2020-09-03	-	9 975 000	-	9 975 000
Stadshypotek	0,590 %	2020-09-03	-	7 500 000	-	7 500 000
Stadshypotek	0,582 %	2020-05-07	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	0,501 %	2020-11-04	1 922 734	-	-19 228	1 903 506
Stadshypotek	-	-	5 000 000	-	-5 000 000	-
Stadshypotek	-	-	9 000 000	-	-9 000 000	-
Stadshypotek	0,648 %	2020-06-29	27 431 000	-	-	27 431 000
Stadshypotek	0,534 %	2020-11-11	2 663 116	-	-26 632	2 636 484
Stadshypotek	0,501 %	2020-11-04	2 940 000	-	-29 400	2 910 600
Stadshypotek	-	-	10 000 000	-	-10 000 000	-
Stadshypotek	-	-	7 500 000	-	-7 500 000	-
Stadshypotek	0,500 %	2020-01-20	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,572 %	2020-06-22	15 900 000	-	-	15 900 000
Stadshypotek	0,584 %	2020-02-12	-	3 000 000	-	3 000 000
Summa			**92 356 850**	**34 475 000**	**-31 575 260**	**95 256 590**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna räntekostnader	35 048	30 079
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 228 390	1 017 089
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	777 434	630 557
Summa	**2 070 872**	**1 707 725**

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	96 188 000	96 188 000
Summa ställda säkerheter	**96 188 000**	**96 188 000**

Underskrifter

Danderyd, 2020- 03-24

Anthony Jilert
Styrelseordförande

Gunnar Liljegren

Johan Voulethe

Pelle Brandt

Katarina Nordman

Andreas Richt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-28

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Sven Hedman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2, org.nr 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns 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 Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överkott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2020-04-28

Per Engzell	Sven Hedman
Auktoriserad revisor	Revisor

Budgetestimat 10 år

Resultatsammanställning	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030
Intäkter												
Förslag förändring årsavgift	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Årsavgifter	16 286 326	16 613 022	16 4 282	17 284 188	17 802 714	18 336 7	18 886 8	1 264 637	1 64 30	20 042 28	20 443 787	20 8 2 663
Hyresintäkter	2 6 4 2	3 012 1 8	3 02 8	3 03 214	3 0 3 047	3 067 088	3 083 344	3 0 68	3 116 114	3 132 62	3 14 232	3 16 23
Övriga intäkter	4 64	3 0 000	3 000	36 020	373 060	383 122	3 0 784	3 8 600	406 72	414 704	422 8	431 4 8
Övriga förvaltningsintäkter	7 7	8 000	160	60 343	61 0	62 781	72 000	73 000	74 000	7 000	76 000	77 000
Summa intäkter	**19 494 857**	**20 033 180**	**20 385 027**	**20 748 765**	**21 290 371**	**21 849 786**	**22 433 027**	**22 835 922**	**23 246 615**	**23 665 261**	**24 092 016**	**24 527 043**
Kostnader												
Reparationer	1 611	1 800 000	1 836 000	1 872 720	1 10 174	1 48 378	1 87 34	2 027 0 2	2 067 634	2 108 87	2 1 1 167	2 1 4 1 0
Planerat underhåll	673 3	1 246 000	436 000	1 288 000	2 20 000	11 000	1 86 000	264 000	18 000	443 000	1 000	43 000
Driftskostnader	01 2 6	8 04 668	126 023	274 7 7	462 662	33 866	10 224 66	10 42 0 7	10 637 638	10 8 0 3 1	11 067 3	11 288 747
Övriga kostnader	1 163 12	1 27 100	1 17 482	8 2 1 2	1 02 236	886 620	04 3 2	22 43	40 888	706	78 00	8 478
Personalkostnader	638 38	6 3 183	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1	6 3 1
Avskrivningar/nedskrivningar	4 86 864	3 826 000	4 4 000	381 000	313 000	4 803 000	4 8 4 000	4 1 000	4 08 000	4 880 000	4 838 000	4 838 000
Summa kostnader	**-17 976 969**	**-17 748 951**	**-18 215 700**	**-19 361 864**	**-20 617 267**	**-18 380 059**	**-20 689 459**	**-19 254 784**	**-19 436 356**	**-19 935 279**	**-21 327 661**	**-20 447 610**
Finansiella poster												
Låneränta	1,00 %	1,00 %	1,80 %	2,30 %	2,70 %	3,10 %	3,60 %	3,80 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Ränteintäkter	880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	0 4 7	871 487	2 380 61	2 4 02	3 786 28	4 28 4	4 77 237	13 7 0	2 0 264	170 264	0 0 264	4 30 264
Summa finansiella poster	**-504 577**	**-871 487**	**-2 380 619**	**-2 949 902**	**-3 786 928**	**-4 285 954**	**-4 977 237**	**-5 139 750**	**-5 290 264**	**-5 170 264**	**-5 050 264**	**-4 930 264**
Årets resultat	**1 013 311**	**1 412 742**	**-211 291**	**-1 563 000**	**-3 113 825**	**-816 227**	**-3 233 669**	**-1 558 612**	**-1 480 004**	**-1 440 282**	**-2 285 908**	**-850 831**
Löpande avsättning underhållsfond	1 0 6 000	3 4 312	402 1 8	410 242	418 447	426 816	43 3 2	444 0	4 2 40	461	471 23	480 664
Uttag underhållsfond	673 3	1 246 000	436 000	1 288 000	2 20 000	11 000	1 86 000	264 000	18 000	443 000	1 000	43 000
Summa förändring underhållsfond	**-382 407**	**851 688**	**33 802**	**877 758**	**1 790 553**	**-311 816**	**1 550 648**	**-180 059**	**-263 940**	**-18 999**	**1 127 761**	**-45 664**
Återföring avskrivningar/nedskrivningar	4 86 864	4 066	73 466	7 8 6	12 082	130 28	40 200	40 200	737 16	7 0 211	842 311	842 312
illkommande avsättning K3 långsiktigt håll ar nivå	3 76 000	3 647 20	3 720 470	3 7 4 880	3 870 777	3 48 1 3	4 027 1 7	4 107 700	4 18 8 4	4 273 6 1	4 3 124	4 446 307
Långsiktigt hållbart resultat	**1 924 768**	**3 575 976**	**1 675 506**	**1 099 774**	**318 033**	**54 049**	**-169 978**	**-306 171**	**-195 882**	**57 279**	**325 040**	**499 511**
Investeringar	**-1 948 526**	**-21 408 000**	**-30 182 000**	**0**	**-14 131 000**	**-2 214 000**	**-574 000**	**-103 000**	**-105 000**	**-108 000**	**0**	**0**
Nytt lån/amortering	2 8 740	12 000 000	2 000 000	4 000 000	12 000 000	2 000 000	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Total Lån	**95 256 590**	**107 256 590**	**132 256 590**	**128 256 590**	**140 256 590**	**138 256 590**	**138 256 590**	**135 256 590**	**132 256 590**	**129 256 590**	**126 256 590**	**123 256 590**

Bilaga 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2019.

<u>Tak</u>	
Periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplanen	1992-1994, 2002-2005
Besiktning av byggnadernas yttertak beträffande kondition	2003, 2010, 2011, 2016
Renovering av yttertak till butiksdelen av Myrans snabbköp	2006
Målning av tak garage G3 och gamla panncentralen	2007
Renovering av taket till Md 7-9	2007
Renovering nedre takfall Md 6-10	2009
Renovering nedre takfall Md 16-20	2010
Renovering av nedre takfall Md 1-3-5	2011
Renovering av övre yttertak på Md 1-3-5	2012
Tätning av takaltan på Md 20	2014
Omläggning av övre tak på Md 6-8-10	2015
Omläggning av samtliga tak exkl. MD 6-8-10	2018
<u>Fasader, balkonger, altaner</u>	
Inklädnad av fönsterkarmar med ny ytterbåge av aluminium	1988
Fasadrenovering (rengöring och impregnering)	2003-2004
Balkongrenovering med inglasning	2003-2004
Oljning och målning av altaner	2007, 2008, 2009,2010, 2011, 2015, 2016
Målning av fönsterbleck Md 16-20	2009
Målning av fönsterbleck Md 6-10, Md 12-14 och Md 7-9	2010
Målning av fönsterblecken i Md11-13-15	2011
Målning av fönsterblecken i Md 1-3-5	2012
Målning av fönsterbleck i Ml 14-16-18	2013
Ny altantrall Md 6-10	2009
Ny altantrall Md 16-20	2010
Ny altantrall Md 1-3-5	2011
Reparation av balkonggavel Ml 14	2010
Reparation av balkonggavel Md 5 och Md 15	2013
Förstärkning av isolering och tätning av fogar i gavelvägg Md 12	2010
Reparation av betong i balkongsida på Ml 18	2012
Breddning av takaltaner i höghusen med omläggning till komposittrall	2018
Uppsättning av nytt spaljéräcke på samtliga takaltaner	2018
Delvis byte av entrédörrar till takaltan på MD 1-3-5	2018
Iordningställande av takterrasser i samtliga höghus	2019
<u>Entréer, trapphus</u>	
Målning av entréer och installation av lågenergibelysning	1992-1993
Skärmtak över portar i låghusen	1998
Portbyten i låghusen	1995
Portbyten i höghusen	2004
Golvvård i entréer	2007
Renovering av stensättning vid entréer	2010, 2013
Handikappanpassning av entrén till Mh 1B	2010
Renovering av marktrappan vid gaveln Ml 14	2010
Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med jämna nummer	2016

Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med udda nummer samt slipning av alla trappsteg i låghusen och översta och nedersta trappan i höghusen	2017
Del- och slutmontering av digitala entrétavlor	2018, 2019

Hissar

Motorbyte	1989-1993
Byte av linor Ml 18	2011
Renovering av hissar i Md 6 och Md 8	2012
Renovering av hissar Md 5, Md 10, Md 11 och Md 13	2013
Helrenovering av hissar Md 1, Md 3 och Md 5	2014
Helrenovering av hissar Md 16, Md 18 och Md 20	2015
Helrenovering av hissar Md 6, Md 8, Md 10, Md 11, Md 13 och Md 15	2016
Helrenovering av hissar Ml 14, Ml 16 och Ml 18	2017

Källare

Målning av källargångar	1990-1991
Målning av källargångarna Md 14 och Md 16-20	2008
Målning av källargångarna Md 1-5 och Ml 14-18	2009
Ständigt ledljus (lågenergi) i samtliga höghuskällargångar	2010
Ny förbättrad belysning vid förråden i källaren Md 9	2011
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i Md 6-10, Md 12-14 och Md 16-20	2016
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i resterande källargångar	2017

Lokaler

Lokalerna Md 1 bv och Md 12 kv har renoverats (begr omfattn)	2009
Byte takarmatur i lokalen Mh 1B	2013
Inredning och dragning av el i pentryt kv Md 12	2013
Ombyggnad av lokalerna på Md 9 och Md 15 till tre + tre lägenheter	2016
Ombyggnad av frigjorda utrymmena i tvättstugorna till extraförråd	2018

Tvättstugorna

Byte av två tvättmaskiner och en centrifug i tvättstugan Md 7	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2010
Byte av porslinet i WC i tvättstugan Md 14	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2010
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugorna Md7 och Md14	2012
Byte värmeaggregat i höger torkskåp i tvättstugan Md 14	2013
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2015
Byte tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2017
Byte av grovtvättmaskin i tvättstugan Md 14	2017
Byte av alla torkskåp i båda tvättstugorna	2017
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2017
Byte av samtliga äldre tvättmaskiner i båda tvättstugorna	2018
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2018

<u>Avloppsstammar</u>	
Periodisk rensning av avloppsstammar genom högtryckssspolning	2003, 2007, 2008
Periodisk (årsvis) rensning av avloppsstammar under låghusen	2013 - 2017
Reparation av avloppsstam under källargolv MD 14	2007
Reparation av avloppsstam i Md16 kv	2009
Reparation av avloppsstam, sanering källare i Md 12-14	2012
Reparation av avloppsstam i lokalen på Md 10	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 7-9 och Md 12-14	2013
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 1-5 och Md 16-20	2014
Ny vatten- och avloppsstam för kök i Md 11-13	2014
Relining av dagvattenstam och förstoring av takspygatt på Md 1	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 6-10 och Md 11	2015
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 13-15 och Ml 14-18	2016
Delvis nya avloppsstammar i butikslokalen på MD1	2017, 2018, 2019
<u>Ventilationssystemet</u>	
Byte av frånluftsfläkt Md 15	2011
Byte av ventilationssystem i daghemslokal Md 10 och kontor Md 15	2011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2008
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 7-9	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 12-14	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 1-5 Md 6-10, Md 16-20 och Md 11-15	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av kommersiella lokaler	2009, 2013
Renovering av ventilationsaggregat för lokal i Md 1	2009
Renovering av samtliga frånluftsfläktar	2011
Renovering av ventilationssystem i lokal Mh 1 B	2011
Renovering av ventilationsaggregat på ICA Myrans tak	2012
Montering av frånluftsdon i vissa lägenheter i Md 9 och Md 10	2013
Renovering av ventilationssystem (VA1 mm) hos ICA Myran	2013
Lagerbyte, nya skivor och kilrep i frånluftsfläkt FF18 (Ml 18)	2013
Reparation ventilationsaggregat (TF4) i tvättstugan Md 7	2013
Reparation av ventilationsaggregat (TA) i lokal hos TIKAB	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF6) i Md 6	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF16) i Md 16	2013
Flytt av FTX-aggregat från Md 15 till panncentralen	2015
Byte av samtliga fläktar i MD 16-20	2018
Uppgradering av köksfläktar i MD 16-20	2018
Installation av termostater på alla element i MD 16-20	2018
Installation av tilluftventiler i samtliga sovrum i MD 16-20	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	
<u>Värmeanläggning</u>	
Installation av värmepumpar	1985-1986
Asbestsanering av rörinstallationer	1987-1988
Byte av värmepumpar och konvertering till godkänt köldmedium	1999-2000
Installation och övergång till fjärrvärme (Norrenergi AB, Solna)	2003
Byte av avstängnings/reglerventiler för radiatorstigare (etappvis)	2005, 2006, 2007, 2008
Isolering av tilledning till garageradiatorerna mot värmeförluster	2007, 2008, 2013
Ny värmepump och reglerutrustning i UC5 (Ml 14)	2009
Reglerutrustning utbytt i UC1 (Md 16)	2010
Ny värmepump och brinepump i UC3 (Md 1)	2010
Byte av reglercentral i värmeundercentral UC3 (Md 1)	2012
Reparation värmepump i UC 4	2013

Framtagning av larmlösning för säker drift av värmepumpar	2013
Byte rostig värmestam i Md 1	2013
Byte av expansionskärl i UC på Md 11	2016
Byte av cirkulationspump på Md 16	2017
Byte av styrutrustning för fjärrstyrning i MD 16-20	2018

<u>Garage, parkeringsdäck</u>

Portbyte på garage G3s däck	1989
Gårdsbjälklag – garagedäck G2 och G3	1996
Förbindelsegångar för nödutrymning garage G2	2006
Installation av eluttag i garagegångarna	2008
Målning av markeringarna på P-däck och P-platser	2008
Reparation av körbanan vid infarten till garage G2	2008
Garagens östra kortsidor har rengjorts och målats	2011
Reparation av större spricka i garage G2	2012
Installation av höjdbegränsning vid infart till garage G3	2016
Byte av körbanebelysning i garagen till närvarostyrd led-belysning	2017
Installation av 12 ladd stolpar och 4 motorvärmaruttag på p-platser utanför panncentralen	2018
Uppsättning av staket vid laddstolpe-parkeringarna	2019
Målning av linjer kring markparkeringsplatser	2019

<u>Trädgård, kör- och gångvägar</u>

Anläggning av grillplats bakom MD 6-10	2007
Anläggning av grillplats framför ML 18	2008
Anläggning av grillplats bakom Md 5	2010
Renovering av lekställningar på lekplatserna	2008
Föryngrings- och kronbeskärning av ca 30 träd, fällning av 4 träd	2010
Nytt farthinder vid infarten till P-däck över garage G3	2010
Renovering och omdisponering (säkerhetskrav) av lekplatsutrustn	2010
Renovering av staketen kring lekplatserna	2011
Marken under cykelparkeringen framför Md 13 har hårdgjorts	2011
Vildängsgräsmatta och vårlök har planterats vid gaveln Md 11	2011
Komplettering av grillplatserna bakom Md 6-8 och bakom Md 5	2012
Reparation och målning av staket kring boulebanan bakom Md 15	2012
Reparation och målning av utomhusräcken	2013
Plantering av murgröna på del av garagefasad G3	2013
Kronlyft på 5 träd	2013
Renovering av lekplatserna på Md 12, Md 7 och Ml 16	2016
Dränering och omläggning av rör av mark bakom panncentralen	2018
Byte av sand på lekplatserna	2018

<u>Soprum, sopstationer</u>

Bygge av grovsoprum	1991-1992
Inrättande av sophus för hushållssopor	2006
Inrättande av sophus för returpapper	2009
Oljning av sophusen	2007-2014
Installation av registrerande kamera och lås i grovsoprum	2014
Införande av matavfallsåtervinning	2015

Brandskydd

Årlig besiktning och reparation av brandgasventilatorer i höghusen	2008 - 2017
Provtryckning av brandkårens stigarledningar i höghusen	2008
Demontering av brandtrapporna från altanerna MD 8 och MD 11	2008
Röjning av hinder i räddningsvägarna	2008, 2009
Brandsyn i garage G2 och G3	2012

Övrigt

Byte av gamla panncentralens glasfasad mot isolerande 2-glas	2008
Utvändig målning av räcken, luckor, rör o dyl samt lekplatser	2008, 2009, 2010, 2013
Reparation av murskador vid Md 14 och Md 16	2010
Reparation av räcke och mur efter påkörningsskada vid Md 9	2014
Inredning av nytt förråd i kv Md 9	2013
Återupprättande av skyddsrumsutrustning för alla skyddsrum	2016

Valberedningens förslag gällande styrelse, suppleanter, revisorer och arvode, mars 2020.

Nomineringar till kommande verksamhetsår 2020 - 2021

Namn	Tidsperiod	Ledamotsförslag
Gunnar Liljegren	2 år	Ledamotsförslag – omval
Jan-Olov Brunila	2 år	Ledamotsförslag – omval
Tom Larsen	2 år	Ledamotsförslag – omval
Magnus Grennvall	2 år	Ledamotsförslag – nyval
Aina Bauer	1 år	Ledamotsförslag – nyval
Holger Rosencrantz	1 år	Ledamotsförslag - nyval
Toivo Tagel	1 år	Ledamotsförslag - nyval
Vakant	1 år	Suppleant

Om styrelsens sammansättning

Valberedningens förslag är baserat på individuella intervjuer med såväl innevarande styrelse samt föreslagna nya styrelses ledamöter.
Förslaget för kommande period är att styrelsen består av 7 ordinarie ledamöter och 1 suppleant (nu vakant) för att underlätta arbetsfördelningen inom styrelsen ytterligare.

Valberedningen har säkerställt att nomineringarna, styrelsesammansättningen och tidsperioderna är i enlighet med föreningens stadgar samt Bostadsrättslagen.
Detta lämnar en möjlighet respektive behov att efterfråga intresse om suppleant till såväl styrelse som intern revisorssuppleant på själva Årsstämman.

Enligt paragraf 25 i stadgarna utser styrelsen sin ordförande och andra funktioner om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Revisorer:

Namn	Roll idag	Omval/Nyval
Johan Hjelmqvist	Intern revisor	Nyval (tidigare suppleant)
Vakant	Suppleant	Nyval

Valberedningen:

Namn	Roll	Till förfogande
Ann-Sofi Jägerström	Ordförande	Till förfogande
Monica Grennvall	Ledamot	Till förfogande

Styrelsens arvode
Valberedningen har inte funnit bevekelsegrunder för att justera nivån på styrelsens eller Valberedningens ersättning.

Valberedningen Mörbyskogen 2

Torsten Sjögren

Motion 1

Brf Mörbyskogen 2
Mörbydalen 12
18252 Danderyd

Motion till årsstämman 2020-05-07

Med anledning av att två olika stadsbyggnadsnämnder med kommunalval emellan nekat bostadsrättsföreningen byggnadslov till ventilationssystem som innebär att hål tas upp mellan lägenheterna och trapphusen pga att Storstockholms brandförsvarsförbund avråder från detta i just den konstruktion som råder i föreningens höghus yrkar undertecknad att

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2 vid årsstämma den 7 maj 2020 uppdrar år styrelsen att söka en annan lösning vid utbyte av ventilationen i de kvarvarande höghusen.

Danderyd 2020-02-22

Torsten Sjögren

Hälftenägare till lägenhet 240

Telefon: 070-627 24 45 Email: sjogren.torsten@telia.com

Motion 2

Motion till årsmötet 2020

Under mycket lång tid har vi haft ett av styrelsen kallat Entrétavleprojekt. På årsmötet 2019 meddelade ordförande Anthony Jilert att de nya entrétavlorna skulle vara i drift inom en månad. I flertalet informationsblad som styrelsen delade ut under 2019 informerade styrelsen om att "Entrétavleprojektet nu äntligen går mot sin slutfas". När denna motion skrivs är det den 28 februari 2020 och entrétavlorna är ännu inte i drift.

Jag vill att styrelsen för Brf Mörbyskogen 2 på årsmötet 2020 redogör för Entrétavleprojetet, och i denna redogörelse lämnar svar på följande frågor:

- Vad var kostnaden för systemet när det upphandlades?
- Har styrelsen betalat något hittills för systemet innan det är i drift. Hur mycket har systemet i så fall kostat hittills?
- Vad kommer systemet att ha kostat totalt när det kommer i drift?
- Varför är systemet ej i drift och kommer det någonsin att komma i drift?

Mikael Emesten

Mörbydalen 1

Motion 3

E-postadress: bibbiljunggren@hotmail.com

Namn: Birgitta Dahlgren

Telefon: 0723-631601

Beskriv ditt ärende här:

Motion

Det vore bra om vi kunde få en ledstång till terassen. Skulle vara enklare för oss som har lite svårare att gå i trappor. Och en hake på dörren så att man kan enkelt ställa upp dörren när man bär upp mat o dryck.
Tvättstugan Md 14
Mer praktiskt om mangeln flyttades till rummet med torkskåp. Så slipper vi springa med mangeltvätten från rum till rum. Och att vattensprutan lagades i samband med det.
Tack!

2020-02-27

Motion 4

Till styrelsen Brf Mörbyskogen nr 2

Motion till årsmöte 2020 om tillgänglighetsanpassad entré till tvättstuga

Utetrappan vid entrén till tvättstugan vid Mörbydalen 7 är lång, brant och smal. Vintertid kan trappan dessutom vara hal. Trappan skulle med dagens byggnormer säkert inte godkännas om den skulle byggas i dag.

Viktiga regler i nyproduktion och vid förändringar i byggnader och offentliga miljöer är vad som med ett samlande begrepp kallas "tillgänglighetsanpassning". I korthet innebär det att man ska anpassa den fysiska miljön så att alla enkelt ska ha tillgång till den på lika villkor. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Jag föreslår

– att föreningen ska skapa en entré till denna tvättstuga som svarar upp mot moderna normer och regler för tillgänglighetsanpassning.

Med vänlig hälsning

Lennart Sundquist
Mörbydalen 5

Motion 5

Motion om cykelförråd i Mörbydalen 11-13-15

Jag föreslår att det avsätts och inreds ett cykelförråd i byggnaden Mörbydalen 11-13-15 då det idag saknas ett sådant förråd. Idag hänvisas man som boende i det huset att ställa sina cyklar i cykelförrådet på Mörbydalen 9 men det förrådet är ganska fullt.

Öystein Lind
Mörbyleden 11, Lgh 118

Motion 6

Till Styrelsen

Motion: Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar i våra lägenheter

I samband med kommande utbyte av våra fönster i våra lägenheter föreslår vi följande:

Punkt 1
Vissa av våra fastigheter ligger enligt Danderyds kommuns bullerkarta i zon 60 – 65 dBA och kan därför vara bidragsberättigad. (se bilagor)
Vi föreslår därför att styrelsen kontaktar kommunen för att kontrollera vilka bidrag som föreningen kan erhålla.

Punkt 2
Enligt informationen på senaste informationsmötet den 28 november 2019 skulle bostadsrättsföreningen endast byta de fönster som inte gränsar till en balkong.
Övriga fönster och fönsterdörrar är enligt stadgarna bostadsrättshavarens ansvar.

Att byta samtliga fönster och fönsterdörrar innebär att våra fastigheter får ett enhetligt utseende, lägre uppvärmningskostnader och i övrigt högre komfort.

Vi föreslår därför att styrelsen åberopar § 40 i våra stadgar för att på ordinarie föreningsstämma fatta beslut om byte av samtliga fönster och fönsterdörrar som hör till våra bostadsrätter.
Med fördel kan de fönster som gränsar mot balkong vara av fast konstruktion där man kan vädra genom dörren.

Andelstalen för våra lägenheter borde från början vara så gjorda att avsaknaden av balkong redan finns i andelstalet.
Om så inte är fallet kan vid behov andelstalet justeras så att brf kan byta samtliga fönster och fönsterdörrar

Utdrag ur föreningens stadgar § 40
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om underhåll, reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Med vänliga hälsningar
Hans o Hilde Thronström
Mörbydalen 20 lgh 1401

Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner

Motion 1: Torsten Sjögren angående alternativ lösning vid utbyte av ventilation

Ärendet kring vårt pilotprojekt på Mörbydalen 16-18-20 med så kallad FTX-ventilationssystem ligger nu i Mark- och Miljödomstolen i Nacka Tingsrätt. Vi förväntar oss ett domslut under våren 2020. Styrelsens och sakkunnigas uppfattning är att valt sätt att återställa den ursprungliga ventilationslösningen genom denna FTX-metod är den bästa och mest effektiva. Den minskar energiförbrukningen, eliminerar problemet med markradon och ger en bättre boendemiljö. Beroende på utfallet i Nacka Tingsrätt kommer vi färdigställa FTX-projektet i pilotfastigheten Mörbydalen 16-18-20. Därefter kommer vi att genomföra en noggrann utvärdering. Medlemmarna kommer att informeras om utfallet på denna utvärdering. Om denna utvärdering utfaller till styrelsens belåtenhet avser styrelsen att fullfölja projektet på övriga hus med samma metod. I det fall Tingsrätten inte godkänner vår begäran kommer styrelsen att hitta alternativa tillvägagångssätt för att säkra en fullgod ventilation.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 2: Mikael Emesten om entrétavleprojektet

Styrelsen har för avsikt att sammanfatta entrétavleprojektet från början till dags dato på årsmötet och avser att i möjligaste mån besvara de frågor motionären har.
Som grundinformation inför årsmötet lämnas här svar på motionärens ställda frågor:

- **Vad var kostnaden för systemet när det upphandlades?**
    - Offerten för anläggningen när den inhandlades 2017-11 23 var för hårdvara 1 304 319 kr exklusive moms. Efter offertgivningen tillkom ytterligare materialkostnader på 140 565 kr exkl. moms vilket godkändes.
      Till detta pris beräknades arbetskostnaderna för framdragning av kablage, nödvändigt material till detta, installation undervisning, driftsättning samt handhavande av passerbrickor m.m. till 250 000 kr exkl. moms.
      Totalt var således den beräknade kostnaden 1 694 884 kr exkl. moms
- **Har styrelsen betalat något hittills för systemet innan det är i drift. Hur mycket har systemet i så fall kostat hittills?**
    - Styrelsen har totalt betalat ut 2 035 218 kr exkl. moms varav
        - 313 216 kr exkl. moms räkenskapsåret 2017
        - 1 339 317 kr exkl. moms räkenskapsåret 2018
        - 382 641 kr exkl. moms räkenskapsåret 2019

- **Vad kommer systemet att ha kostat totalt när det kommer i drift?**
    - Systemet kommer att kosta 2 035 218 kr exkl. moms
        - Konstaterat var att arbetskostnader, bilkostnader slutade på 589 868 kr. exkl. moms och översteg vida det beräknade kostnaderna på 250 000 kr exkl. moms. Styrelsen ämnar driva en process kring denna kostnad när systemet är i drift. Efter juridiska konsultationer gjorda i början av 2019 var rekommendationerna att betala de fakturerade kostnaderna annars skulle projektet totalt avstanna.
- **Varför är systemet ej i drift och kommer det någonsin att komma i drift?**
    - En redogörelse för varför systemet inte var i drift vid motionens inlämnande och om systemet någonsin kommer att komma i drift. redogjordes utförligt i informationsbladet nr 1, 2020 , sid 2 med text som följer

      Bakgrund: Under senare delen av 2017 beslutade styrelsen att ett nytt portkod/porttelefonsystem skulle inhandlas då de gamla portkodslåsen sedan länge tjänat ut sin tid.

      Meningen vara att systemet skulle moderniseras för att möta dagens krav, med möjligheter till att via egen telefon kunna svara besökande och också genom denna öppna porten. Genom systemet skulle man också kunna boka tvättstugor och allmänna utrymmen, få allmän och personlig information via porttavlor och dessutom personligen kunna meddela sig till styrelsen. Ett flertal företag offererade på hösten 2017. Styrelsen beslutade sig för att kontraktera Manison Security AB (”Manison”) efter flera referenstagningar. Systemet beräknades vara klart sommaren-hösten 2018. Tidigt under våren 2018 sågs tidsplanen ut att kunna hållas. Föreningens uppgift var att avisera plats för installation av routrar och nätverkspunkter i alla husen enligt instruktioner från ”Manison”, vilket gjordes enligt plan. Under våren 2018 sade arbetsledaren plötsligt upp sig från sitt jobb på ”Manison” och hela projektet gick i stå då det för tillfället inte fanns någon ersättare. Innan en ny person anställdes hade hela sommaren och delar av hösten gått. En ny arbetsledare anställdes och nu gavs nya direktiv till föreningen om nätverkspunkter som helt avvek från tidigare. Föreningen följde dock de nya direktiven och verkställde förändringarna på några veckor. På grund av det långa uppehållet mellan de två arbetsledarna hamnade ”Manison” i problem med andra leveranser och föreföll prioritera andra jobb som var större och säkert mer lönsammare än vårt och därför hände ingenting på hela hösten trots många upprörda klagomål från föreningen. Återigen gick projektet i stå. Efter bara några månader på ”Manison” sade den andra arbetsledaren upp sig och föreningen fick, en tredje arbetsledare som för tredje gången ändrade direktiven till föreningen som skapade nya problem. Inte förrän sent våren 2019 så kom arbetet igång igen. Med oerfarna installatörer försökte ”Manison” slutföra installationen, men som konstaterades vid

första besiktningen var kabeldragningarna undermåliga som föranledde kortslutningar, problem med porttavlor och portautomatik där ex. portarna i MD 1-3 under tre veckor stod helt stilla. Besiktningen konstaterade åtskilliga andra anmärkningar på hur "Manison" utfört arbetet. De flesta anmärkningar åtgärdades inte förrän i slutet av sommaren 2019. Fortfarande saknades delar i projektet som utbildning, passerbricks-registrering, ritningar och kabeldragningsscheman samt igångsättande av systemet. En slutbesiktning kunde därför inte utföras efter som den inriktar sig på just funktion och att projektet levererats. En ny besiktning av tekniska installationen och funktioner ägde ändå rum i mars 2020 där det konstateras att ingen slutlig leverans skett Styrelsen har insett att vidare samarbete med Manison inte är görligt längre och en handlingsplan för att komma tillrätta med problemet har tagits fram. För att inte mer tid skall gå spillo så har styrelsen tillsammans med besiktningsmannen satt upp en plan för utlämnandet av passerbrickor, som skall gå till som följer:

- *Alla de som har en registrerad email-adress hos föreningen kommer att få ett e-mail med handlingar där medlemmen fyller i ett dokument och sedan signerar elektroniskt, dvs signeringen verifieras med bank-id. Detta för att inte äventyra säkerheten för medlemmarna i rådande situation (Covid-19) . Handlingar som skall fyllas i och verifieras är:*

1. En tillåtelse till föreningen att efternamnet får läggas ut på den yttre porttelefonens display och att ett telefonnummer kopplas till tryckknappen vid namnet. Om inget sådan tillstånd ges kommer endast lägenhetsnumret att läggas upp.

2. Ett godkännande till hur föreningen lagrar och använder personuppgifter i enlighet med personuppgiftslagen dvs hur föreningen handhar uppgifter som ex. lägenhetsnummer, telefonnummer, bokade tider i tvättstugor, datum och klockslag för in och utpasseringar mm.

- *De medlemmar som inte har registrerat ett e-mail hos föreningen eller saknar e-mail kommer att få en särskild instruktion via brevlådan på hur de skall signera ovan nämnda handlingar.*
- *Styrelsen kommer att sätta upp en plan för hur passerbrickorna skall kvitteras ut på bästa sätt utan att äventyra säkerheten för medlemmarna i rådande situation (Covid-19). Hur detta skall gå till kommer att publiceras i ett särskilt Info-blad som delas ut i brevlådorna eftersom utlämnandet kräver följande:*
- *Att vid utlämnandet måste lägenhetsinnehavaren identifiera sig.*
- *Att en kvittens för passerbrickorna måste signeras innan brickorna lämnas ut.*
- *Ett informationsblad kommer att tillsammans med passerbrickorna lämnas ut där det närmare står om handhavandet.*

• Passerbrickorna kommer initialt att användas som nycklar till porten och tvättstugorna. Portkoderna kommer att finnas kvar en tid men efterhand kommer dessa att tas bort.
• Fler tjänster kommer att initieras när systemet varit i gång en tid, som portavlorna , bokningar av tvättstugor och allmänna utrymmen, information mm.mm.
• En gammal analog porttavla kommer att finnas kvar med namn och lägenhetsnummer, OVK besiktning, energideklaration och viktiga telefonnummer publiceras.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad

Motion 3: Birgitta Dahlgren angående terrasserna samt tvättstugorna

Styrelsen ser inte omedelbart hur en ledstång på terrassen skulle ordnas för att möta medlemmarnas behov och vill gärna fortsätta diskussionen med motionären. Med avseende på en hake för att hålla upp dörren till terrassen kommer styrelsen ämna hitta en bra lösning så att dörren hålls öppen vid genomgång.

Med avseende på önskemålen i tvättstugorna föreslår styrelsen att motionären hänvänder sig till tvättstugeombudet Elisabeth Rubensdotter för att lösa de önskemål som motionären har. Styrelsen har ingen åsikt i frågan.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 4: Lennart Sundquist angående tillgänglighetsanpassad entré till tvättstugorna

Styrelsen medger att trapporna till tvättstugorna är smala men vi vill påpeka att de följer gällande byggnormer. Ett alternativ som styrelsen överväger är att medge passage till tvättstugorna genom portarna i Mörbydalen 7, ner i källaren och vidare genom låsta dörrar till tvättstugorna. Detta kräver dock att låsen till källaren i Mörbydalen 7's källare byts ut och intresserade medlemmar tillhandahålls nycklar.

Förslaget om att skapa en entré till tvättstugorna kommer att övervägas och byggnadskunnig expertis kommer att rådfrågas.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 5: Öystein Lind angående cykelförråd i Mörbydalen 11-13-15

Något större utrymme för cyklar finns det dessvärre inte plats för i Mörbydalen 11-13-15 och som påpekas av motionären hänvisas därför de boende i Mörbydalen 11-13-15 till Mörbydalen 9. Styrelsen är medveten om att det i dagsläget är trångt i cykelförrådet på Mörbydalen 9 och har därför för avsikt att frigöra mer utrymme för cyklar i detta förråd. Detta kommer att ske under maj 2020.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 6: Hans och Hilde Thronström angående byte av fönster och fönsterdörrar i lägenheter

Som tidigare informerats om har styrelsen för avsikt att starta ett fönsterrenoveringsprojekt under 2020. Styrelsen har beslutat att genomföra detta i en ”tvåstegs-raket”. I första steget avses att byta alla ”ytterfönster” (som inte vetter ut mot balkong). Detta projekt kommer börja projekteras under hösten 2020. I ett andra steg avser styrelsen utreda förutsättningarna för att byta ut fönster och fönsterdörrar som vetter ut mot balkong. Anledningen till denna uppdelning i en ”tvåstegsraket” är att det andra steget är något mer komplicerat.

Till yttermera visso kommer ett fönsterprojekt sannolikt bli så omfattande för föreningen att det krävs att nya lån tas upp vilket skall beslutas av medlemsstämma. Därför kommer en viktig del av projekteringen vara att fastställa en budget.

Med avseende på buller har styrelsen redan varit i dialog med Kommunen angående möjlighet att få bidrag på grund av buller. Dessvärre har föreningen blivit nekad detta då mätningar inte kommit upp till gränsnivån.

Styrelsen har för avsikt att hålla medlemmarna regelbundet uppdaterade om hur projektering fortskrider.

Härmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten exempelvis byggnader, hissar, värmeanläggning, etc.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på en anläggningstillgång – ju längre livslängden på tillgången är desto mindre årlig värdeminskning.

AVSÄTTNINGAR är en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder vid bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet, exempelvis för värme, el, vatten, avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet består av byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond son föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen om föreningen tillämpar K2-metoden. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda men avser kommande räkenskapsår, t ex årsavgifter och hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är kostnader som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis avser kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

K2- OCH K3-METODEN är Bokföringsnämndens benämning på de redovisningsmetoder en bostadsrättsförening kan tillämpa. Vid K2-metoden betraktas hela byggnaden som en enhet och underhåll bokförs löpande som kostnad.

K3-metoden innebär att byggnadens komponenter redovisas för sig och skrivs av individuellt. När en komponent är avskriven är det i teorin dags att byta ut komponenten och det nya anskaffningsvärdet bokas som tillgång och skrivs av över tiden fram till nästa utbyte.

KASSAFLÖDESANALYS visar förändringen av likvida medel under en räkenskapsperiod.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som är avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare tid än tre år, bl a kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL är underhåll som går att planera och finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten – även kallat planerat underhåll. Exempel är omläggning av tak utbyte av rörsystem, utbyte av hissar, etc.

REPARATIONER även kallat löpande underhåll syftar till att återställa en funktion och avhjälpa fel. Exempel är åtgärder efter vattenskador och skadegörelse.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för en period – vanligtvis ett år vid bokslut.

STYRELSEN ansvarar för föreningens förvaltning och löpande verksamhet. Styrelsens ledamöter väljs bland föreningens medlemmar av föreningens medlemmar på föreningsstämma.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev och fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fakturerat vid bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte fått någon faktura vid bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Avgifterna är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens förvaltning och räkenskaper för ett räkenskapsår och ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!