



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mörby 1:3



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Birgit Viola Carlsson	Ledamot	Kassör
Jan Georg Eriksson	Ledamot	Vice värd
Eva Elise Jansson	Ledamot	
Zolo Kenneth Stefan Karlsson	Ledamot	Ordförande
Elsie-Britt Maria Rosengren	Ledamot	Sekreterare
Christina Elisabeth Johans	Suppleant	
Åke Sivert Anders Sjögren	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Georg Eriksson, Eva Elise Jansson, Christina Elisabeth Johans och Elsie-Britt Maria Rosengren.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Kerstin Bolling  
Britta Eriksson  
Inez Jacobsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Mörby 3:1	1959	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

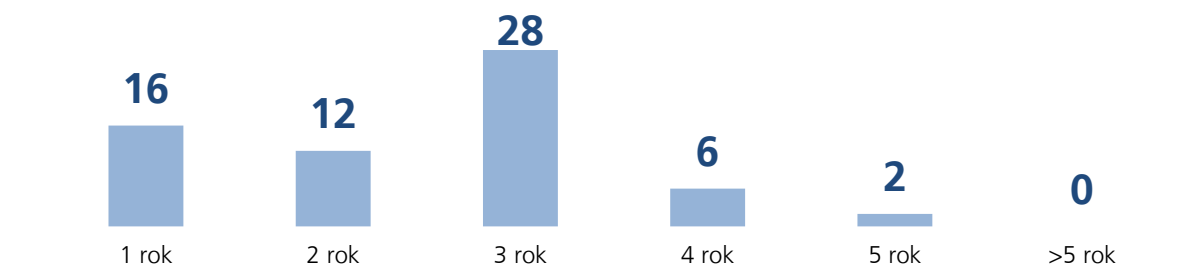
Fastigheten bebyggdes 1958 - 1959 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 249 m<sup>2</sup>, varav 3 787 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 462 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget R J Markis	183 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Harmoni för hela dig Vallentuna AB	148 m <sup>2</sup>	2018-08-31
Bällsta Måleri	45 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Föreningen har investerat i nya stolar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	genomförs vart 6:e år
Avloppsstampsolning	2017	genomförs vart 5:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av garageportar	2018	2018
Dräneringsarbete	2019	Hus B
Dräneringsarbete	2021	Hus C

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel, Markskötsel inklusive Snöröjning samt Teknisk förvaltning	Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB
Städning	Alltuna Kontors & Fastighetsstädning
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
El	Elverket Vallentuna AB
Värme	E.ON
Vatten	Roslagsvatten AB
Matavfall	Ragn-Sells KommunPartner AB
Hyresavtal, Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB/ SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB/ SBC

### Övrig information

Kabel-tv/bredband är indraget av föreningen sedan 2012. Föreningen är bunden av avtal med Bredbandsbolaget till och med 2021. Kabel-TV ingår i avgiften. Bostadsrättsinnehavare/hyresgäst kan själv teckna avtal om internet och IP-telefoni.



## Föreningens ekonomi

Omförhandlat ett fastighetslån lån med HB. Räntan sänkt med 0,43% eller omräknat ca 5000 kr/år i 4 år

Omförhandlat hyresavtalet med RJ Markis AB. Avtalet löper 2018- 2020. Bashyran höjd med 40%

Hyreshöjning Bällsta Måleri. Avtalet löper 1 år i taget. Hyran höjd med 21% 2017-08

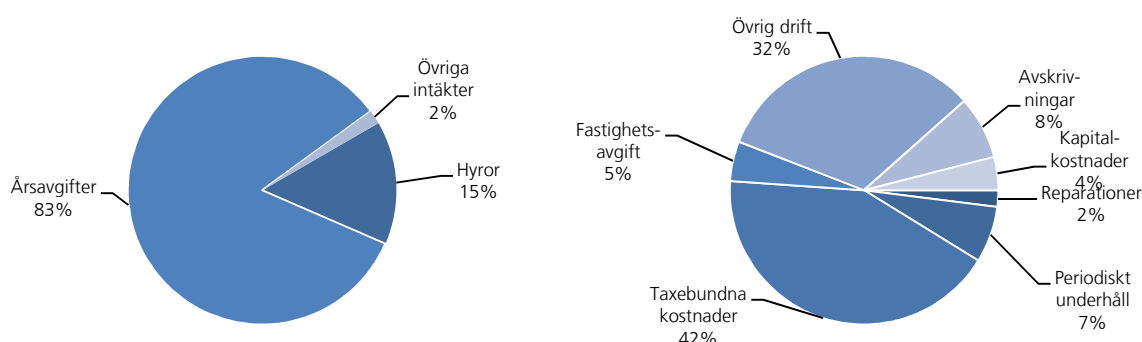
Värmepriset höjs med 0,8% fr o m 2018.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 578 321</b>	<b>1 386 006</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 208 236	2 171 549
Finansiella intäkter	3 252	3 527
Minskning långa fordringar	0	4 573
Minskning kortfristiga fordringar	2 047	101 861
Ökning av kortfristiga skulder	37 502	0
	<b>2 251 038</b>	<b>2 281 510</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 881 890	1 819 472
Finansiella kostnader	84 929	86 679
Minskning av långfristiga skulder	72 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	123 044
	<b>2 038 819</b>	<b>2 089 195</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 790 539</b>	<b>1 578 321</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>212 218</b>	<b>192 315</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avloppsstampsplning genomförts.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Efterarbete krävs i två av de uthyrda lokalerna.

Rörelseindikerad ledbelysning har installerats i trappuppgångar och i källargången vid tvättstugorna. Energibesparing

Lägenhetsbesiktning genomförd.

Städdag under våren: Vindskydden vid källarnedgångar och soptunnor har oljats in. Tvätt av vindskivor över portarna. Ytterligare pallkragar och jord har anskaffats att odla i för den som är intresserad.

Låtit ta bort två stora gamla träd vid tomtgränsen.

Infört köksavfallssortering

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	487	487	487	487
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	605	584	463	392
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 343	1 362	1 378	1 378
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	8	7	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	131	141	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	28	48	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	22	34
Soliditet (%)	8	7	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	105	90	-587
Nettoomsättning (tkr)	2 181	2 159	2 113	2 082

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 787 m<sup>2</sup> bostäder och 462 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	261 271	0	0	261 271
Fond för yttre underhåll	2 074 327	325 000	-43 313	1 792 640
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 335 598</b>	<b>325 000</b>	<b>-43 313</b>	<b>2 053 911</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 909 627	-325 000	148 654	-1 733 281
Årets resultat	81 086	81 086	-105 341	105 341
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 828 542</b>	<b>-243 914</b>	<b>43 313</b>	<b>-1 627 940</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>507 056</b>	<b>81 086</b>	<b>0</b>	<b>425 971</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 086
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 584 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-325 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 828 541</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>144 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 684 541</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 181 225	2 159 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 011	12 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 208 236</b>	<b>2 171 549</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 596 710	-1 561 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 928	-189 692
Personalkostnader	Not 6	-110 252	-68 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 583	-163 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 045 474</b>	<b>-1 983 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>162 762</b>	<b>188 493</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 252	3 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 929	-86 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 677</b>	<b>-83 152</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>81 086</b>	<b>105 341</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 086</b>	<b>105 341</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 155 945	4 303 187
Maskiner och inventarier	Not 9	32 684	49 027
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 188 630</b>	<b>4 352 213</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 188 630</b>	<b>4 352 213</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	670	0	
Övriga fordringar	Not 10	755	3 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 425</b>	<b>3 472</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	1 790 539	1 578 321	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 790 539</b>	<b>1 578 321</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 791 964</b>	<b>1 581 793</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 980 594</b>	<b>5 934 006</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		261 271	261 271
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 074 327	1 792 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 335 598</b>	<b>2 053 911</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 909 627	-1 733 281
Årets resultat		81 086	105 341
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 828 542</b>	<b>-1 627 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>507 056</b>	<b>425 971</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 014 441	5 086 441
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 014 441</b>	<b>5 086 441</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	72 000	72 000
Leverantörsskulder		91 215	89 024
Övriga skulder		59 688	52 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 193	207 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>459 096</b>	<b>421 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 980 594</b>	<b>5 934 006</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	18 år	18 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 843 120	1 843 189
Hysesbortfall	0	-5 520
Hyror lokaler	227 558	225 067
Hyror parkering	47 088	44 340
Hyror garage	48 600	38 880
Hyror förråd	4 700	5 303
Överlåtelse/pantsättning	10 058	7 919
Öresutjämning	101	26
	<b>2 181 225</b>	<b>2 159 204</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	27 011	12 345
	<b>27 011</b>	<b>12 345</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	94 056	94 056
	Fastighetskötsel beställning	388	0
	Fastighetskötsel gård beställning	13 300	0
	Snöröjning/sandning	10 063	10 275
	Städning entreprenad	96 372	97 372
	Städning enligt beställning	0	10 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 438	17 545
	Myndighetstillsyn	0	6 956
	Sophantering	750	750
	Gård	6 018	1 955
	Förbrukningsmateriel	7 220	2 994
	Brandskydd	120	0
		<b>256 724</b>	<b>242 153</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 608
	Tvättstuga	0	4 019
	Källare	0	625
	Entré/trapphus	0	1 700
	Lås	8 284	11 727
	Installationer	0	-10 709
	VVS	22 159	5 304
	Värmeanläggning/undercentral	0	86 125
	Elinstallationer	3 006	1 881
	Fasad	5 176	14 535
	Fönster	2 438	0
	Garage/parkering	1 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 368
	Vattenskada	0	6 625
		<b>42 263</b>	<b>136 808</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	12 500
	VVS	144 000	0
	Ventilation	0	30 813
		<b>144 000</b>	<b>43 313</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 221	32 689
	Värme	606 602	557 424
	Vatten	158 482	118 328
	Sophämtning/renhållning	73 776	92 956
	Grovsopor	3 444	0
		<b>901 525</b>	<b>801 397</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	80 204	151 676
	Bredband	71 864	89 144
		<b>152 068</b>	<b>240 820</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 130</b>	<b>97 122</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 596 710</b>	<b>1 561 613</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	250
	Föreningskostnader	7 769	1 484
	Styrelseomkostnader	0	738
	Fritids- och trivselkostnader	2 338	1 375
	Förvaltningsarvode	98 217	118 024
	Förvaltningsarvodena övriga	30 034	25 880
	Administration	4 750	4 347
	Korttidsinventarier	9 400	0
	Konsultarvode	0	20 681
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	12 340
	Övriga driftskostnader	0	4 573
		<b>174 928</b>	<b>189 692</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 950	53 950
	Kostnadsersättningar	399	0
	Sociala kostnader	23 903	14 217
		<b>110 252</b>	<b>68 167</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	97 241	97 242
	Inventarier	16 342	16 343
		<b>163 583</b>	<b>163 584</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 339 394	5 237 269
	Nyanskaffningar	0	102 125
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 339 394</b>	<b>5 339 394</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 036 208	-848 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 241	-147 242
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 183 449</b>	<b>-995 358</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 155 945</b>	<b>4 303 187</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 977 000	27 977 000
	Taxeringsvärde mark	12 820 000	12 820 000
		<b>40 797 000</b>	<b>40 797 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	1 597 000	1 597 000
		<b>40 797 000</b>	<b>40 797 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	163 421	265 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-102 125
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>163 421</b>	<b>163 421</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-114 395	-138 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 343	-16 343
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-130 738</b>	<b>-155 245</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 684</b>	<b>8 176</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	291	0
	Skattekonto	263	263
	Skattefordran	201	3 209
		<b>755</b>	<b>3 472</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 792 640	1 311 116
	Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 313	-43 476
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 074 327</b>	<b>1 792 640</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,340 %	1 174 000	1 240 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,600 %	2 312 441	2 318 441	2019-03-30
	Handelsbanken	1,680 %	1 600 000	1 600 000	2019-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 086 441</b>	<b>5 158 441</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-72 000	-72 000	
			<b>5 014 441</b>	<b>5 086 441</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 726 441 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 219 000	5 219 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	3 507	2 240
	Avgifter och hyror	232 686	203 544
	Avgifter och hyror	0	2 100
		<b>236 193</b>	<b>207 884</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Förslag till ändring i föreningens stadgar utifrån ny lagstiftning. Förslaget tas upp på årsstämman för beslut och på en extra stämma för slutligt beslut.

Åtgärder avs anmärkningar efter OVK ska vara klara första kvartalet 2018.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

VALLENTUNA den 19 / 3 2018



Birgit Viola Carlsson  
Kassör



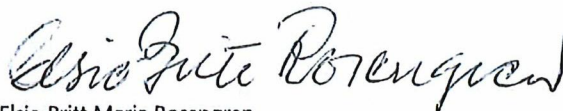
Jan Georg Eriksson  
Vice värd



Eva Elise Jansson  
Ledamot



Zolo Kenneth Stefan Karlsson  
Ordförande



Elsie-Britt Maria Rosengren  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2018



Jan-Ove Brandt  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mörby 1:3, org. nr 716000-0621

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörby 1:3 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörby 1:3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om delta, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 24 mars 2018

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor