

Årsredovisning 2019



Foto: Bengt Rundqvist

Brf Mörbyskogen 1

BRF Mörbyskogen 1 består av 366 lägenheter fördelade i 5 höghus och två låghus.

Utemiljön präglas av en tilltalande blandning av rabatter och mer vilda partier med bl. a. vackra tallar och björkar.

Vi har nyligen installerat nya hissar, har gjort stambyte och ser nu bl. a. över möjligheter för energibesparingar.

Arbete pågår med att bygga om den gamla panncentralen till en plats för sociala aktiviteter.

Vi har låga avgifter, bra bredband och nära till T-bana, bussar i många riktningar och Roslagsbanan.

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

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

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

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

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

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

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

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 avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

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

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

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

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

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

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

Årsredovisning 2019

BRF MÖRBYSKOGEN NR 1 716400-0726

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1961-04-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Drevkarlen 1 och Forstmästaren 1 i Mörbyskogen, Danderyd. Föreningen har 366 bostadsrätter om totalt 26 686 kvm samt garage och övriga lokaler om 2 124 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Styrelsens sammansättning

För perioden 2019-01-01 - 2019-04-24

Kim Eliasson	Ordförande
Thomas Arner	Vice Ordförande
Mårten Boalt	Ekonomi / Sekreterare
Alexander Gabrielsson	Uthyrning
Anette Garpe	Utemiljö lämnat styrelsen vid avflyttning
Linus Karlsson	Fastigheter
Gunnar Wallström	Överlåtelser
Joel Fagerlind	Suppleant

För perioden 2019-04-25 - 2019-12-31

Kim Eliasson	Ordförande
Thomas Arner	Vice ordförande
Claes Rydberg	Kommunikation (suppl.)
Lennart Waldenström	Ekonomi
Mårten Boalt	Uthyrning/Sekreterare
Bengt Rundqvist	Utemiljö
Kenneth Douhan	Fastigheter (suppleant)
Gunnar Wallström	Överlåtelser

Valberedning

Ulf Nygren, Elisabeth Ståhl och Robin Bommelin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

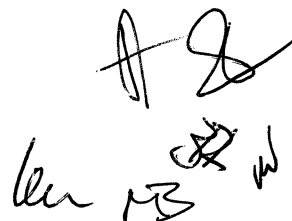
Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll



2015	Hissbyte
2015	Takrenovering hus 19-23
2015	Förnyelser av lekplatser och av utemöbler
2016	Reparation av skyddsrumsventilation, steg 1 (2)
2016	Radonmätning
2016	Parkeringsplatser renoverade och breddade
2017	Förnyelse lokal väg Mörbyhöjden 19 - 23
2018	Takrenovering låghusen
2018	Tilläggsisolering tak
2018	Installation partikelinsamlare och avgasare på radiatorstammarna
2018	Byte frånluftsfläktar
2018	Nya lyktstolpar med led-lampor
2018	Energideklaration genomförd
2018	Reparation av skyddsrumsventilation, steg 2 (2)
2018	Dränering runt garaget
2018	Installerat 8 laddpunkter för elbilar
2018-2019	Sanering och demontering av utrustning i pannrummet
2019	Renovering av garaget
2015-2019	Rabatter förnyade, pågående
2015-2019	Kantsten bytta, pågående
2019	Ombyggnad pannrummet påbörjad

Planerade underhåll

2020	OVK
2020	Balkongrenoveringar 13-17
2020	Ombyggnad pannrummet, pågående
2020	Nytt reglersystem värme
2020	Förnyelse rabatter
2020	Byte kantsten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	CEMI AB
Garagerenovering	Tekab
Utemiljö	EkoMiljö och Mark
Utemiljö	Betula Skog och Trädgård
Städning	HS Holperen
Bredband, TV, Telefoni	ComHem
Nomor	Skadedjursbekämpning



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Detta gör att resultat-och balansräkning inte går att jämföra fullt ut från tidigare år.

Syftet med bytet är att årsredovisningen ska spegla de **kostnader** föreningen haft istället för de **utbetalningar** vi haft

Exempel - istället för att hela **utbetalningen** för garagerenoveringen tas upp i årsbokslutet tas endast **kostnad för avskrivning** som årligen görs samt **amortering** av lån för renoveringen upp.

Då fördelas kostnaden över de åren som garaget slits, vilket speglar faktiska förhållanden i föreningens ekonomi och fastigheternas värde.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtal har skett under året.

Föreningen har dock under året fört förhandlingar med flera leverantörer om förvaltning av föreningens ekonomi och fastigheter. Dessa förhandlingar har resulterat i att avtal skrevs med Bredablick Förvaltning för både ekonomisk och fastighetsförvaltning med start 2020.

Projekt och underhåll

Föreningens pannrumsprojekt löper vidare, status är för 2019 att första omgång bygglovshandlingar är skickats till kommunen. (2020 är bygglov beviljat och upphandling av entreprenaden kommer att ske.)

Garagen har genomgått en omfattande renovering som tagit lång tid, över 6 månader. Den är nu klar med några mindre justeringar som ska åtgärdas.

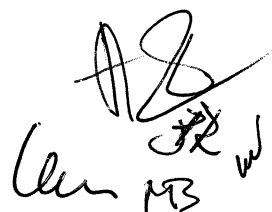
Utemiljön har fortlöpande rustats med nya uppfräschade rabatter, kantsten, asfaltering samt nytt staket.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft två informationsmöten under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 499 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 48. Vid räkenskapsårets slut fanns det 498 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 45 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 379	17 432	17 594	17 111
Resultat efter fin. poster	4 278	-2 604	1 493	-2 175
Soliditet, %	67	-2	1	-1
Yttre fond	130	478	413	348
Taxeringsvärde	535 779	440 937	440 937	440 937
Bostadsyta, kvm	26 617	26 617	26 617	26 617
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	606	595
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 414	3 249	3 365	3 371
Genomsnittlig skuldränta, %	0,72	0,94	1,44	1,83
Belåningsgrad, %	32,10	101,08	101,81	98,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 976	-	-	1 976
Upplåtelseavgifter	1 175	-	-	1 175
Fond, yttre underhåll	478	-	-348	130
Uppskrivningsfond	0	191 699	-	191 699
Reservfond	774	-	-	774
Balanserat resultat	-3 605	-2 606	348	-5 864
Årets resultat	-2 606	2 606	3 165	3 165
Eget kapital	-1 809	191 699	3 165	193 055

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 864
Årets resultat	3 165
Totalt	-2 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65
Att från yttre fond i anspråk ta	-130
Balanseras i ny räkning	-2 634
	-2 699

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		17 379	17 447
Rörelseintäkter		131	125
Summa rörelseintäkter		17 510	17 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-9 934	-15 519
Övriga externa kostnader	8	-592	-561
Personalkostnader	9	-569	-531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 620	-2 751
Summa rörelsekostnader		-13 715	-19 361
Rörelseresultat		3 794	-1 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-637	-828
Summa finansiella poster		-628	-815
Resultat efter finansiella poster		3 167	-2 604
Skatt		-2	-2
Årets resultat		3 165	-2 606

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	281 912	85 548
Markanläggningar	12	19	30
Pågående projekt	14	242	0
Summa materiella anläggningstillgångar		282 173	85 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		282 173	85 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	122
Övriga fordringar	16	13	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	353	405
Summa kortfristiga fordringar		368	540
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	4 693	2 745
Summa kassa och bank		4 693	2 745
Summa omsättningstillgångar		5 061	3 285
Summa tillgångar		287 234	88 863

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and several smaller initials and marks below it.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 151	3 151
Uppskrivningsfond		192 472	774
Fond för yttre underhåll		130	478
Summa bundet eget kapital		195 754	4 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 864	-3 605
Årets resultat		3 165	-2 606
Summa fritt eget kapital		-2 699	-6 211
Summa eget kapital		193 055	-1 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	87 156	84 891
Övriga långfristiga skulder		14	54
Summa långfristiga skulder		87 170	84 945
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 711	1 582
Leverantörsskulder		943	1 881
Skatteskulder		66	21
Övriga kortfristiga skulder		93	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 196	2 144
Summa kortfristiga skulder		7 009	5 727
Summa eget kapital och skulder		287 234	88 863

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 1 för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	124	129
Hysesintäkter, p-platser	1 170	1 133
Intäktsreduktion	-121	-5
Årsavgifter, bostäder	16 175	16 175
Övriga intäkter	161	140
Summa	17 510	17 573



Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	126	113
Fastighetsskötsel	621	584
Snöskottning	116	104
Städning	333	305
Trädgårdsarbete	577	175
Övrigt	6	0
Summa	1 780	1 281

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	455	533
Summa	455	533

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Pannrumsprojektet	0	852
Garagen,	0	1 110
Kassuner	370	471
Fläktar	155	1 252
Lyktstolpar nya	316	0
Stormskada Alfrida 20190101	119	0
Energi 2019 till 2021	19	0
Hissar	0	727
Dagvattenledningar	0	50
Stamstopp	0	324
Belysning inomhus och utomhus	0	436
Entréreparationer	0	102
Utemiljö kantsten	373	0
Tilläggsisolering tak	0	607
Energiförbättringar	0	1646
Summa	1 352	7 576

Handwritten signature and initials, possibly "MB" and "MB", in black ink.

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	451	355
Sophämtning	373	336
Uppvärmning	3 195	3 264
Vatten	620	551
Summa	4 638	4 505

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	11	15
Fastighetsförsäkringar	135	134
Fastighetsskatt	622	579
Kabel-TV	895	895
Självrisker	47	0
Summa	1 709	1 623

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	7	28
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	345	311
Revisionsarvoden	80	59
Övriga förvaltningskostnader	160	159
Summa	592	561

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	34	41
Sociala avgifter	95	107
Styrelsearvoden	440	384
Summa	569	531

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	636	828
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	637	828

Handwritten signature and initials, possibly 'Ler' and 'RTB'.

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 384	130 081
Aktivering	8 386	0
Uppskrivning mark	191 699	0
Aktivering	0	302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	330 469	130 384
Ingående ackumulerad avskrivning	-44 836	-42 095
Årets avskrivning	-2 609	-2 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 445	-44 836
Utgående restvärde enligt plan	283 024	85 548
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>196 653</i>	<i>4 954</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	271 241	244 284
Taxeringsvärde mark	264 538	196 653
Summa	535 779	440 937

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Ingående ackumulerad avskrivning	-191	-180
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-202	-191
Utgående restvärde enligt plan	19	30

Handwritten signature and initials, possibly 'MB' and 'MB'.

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 379	1 379
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 379	1 379
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 379	-1 379
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 379	-1 379
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 14, Pågående projekt	2019-12-31	2018-12-31
Pågående projekt	242	0
Summa	242	0

Not 15, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 16, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13	13
Summa	13	13

Not 17, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	1	1
Försäkringspremier	34	34
Förvaltning	0	81
Kabel-TV	229	224
Räntor	12	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	51
Summa	353	405

Not 18, Bank, kassa och stödfond

I föreningens sammanlagda behållning i Kassa och bank ingår den stödfond som disponeras av föreningen, behållningen är 59 520 kronor.

Vid utgången av 2019 innehar också fonden

920 st HM B aktier till ett värde av 175 241,60



Not 19, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	1,87 %	4 322	4 794
Stadshypotek	2020-03-02	0,55 %	2 501	2 507
Stadshypotek	2022-09-30	1,88 %	5 499	5 966
Stadshypotek	2021-12-30	1,46 %	6 064	7 084
Stadshypotek	2020-06-03	0,90 %	8 268	9 579
Stadshypotek	2019-06-30	0,50 %		8 309
Stadshypotek	2020-06-03	0,50 %	10 948	11 003
Stadshypotek	2020-06-03	0,50 %	7 332	7 369
Stadshypotek	2019-08-05	0,50 %		2 361
Stadshypotek	2019-06-01	1,09 %	995	1 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,05 %		1 000
Stadshypotek	2020-09-04	0,45 %	4 290	4 400
Stadshypotek	2020-09-16	0,45 %	20 995	21 100
Stadshypotek	2020-01-30	0,50 %	9 519	
Stadshypotek	2020-05-29	0,61 %	7 840	
Stadshypotek	2019-11-05	0,50 %	2 290	
Summa			90 862	86 473
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>3 707</i>	<i>1 582</i>

Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	65	65
El	0	62
Förutbetalda avgifter/hyror	1 148	1 462
Uppvärmning	0	450
Utgiftsräntor	18	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	965	86
Summa	2 196	2 144

Not 21, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	101 603	101 603
Summa	101 603	101 603

Not 22, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har inlett samarbete med ny förvaltare av ekonomi och fastighetsförvaltning från 1 januari 2020. Föreningen har därmed nya kontaktpersoner för ekonomi och fastighetsförvaltning samt ny fastighetsskötare. Även medlemmars kontaktvägar för felanmälan och övrig förvaltning har ändrats. En extrastämma för ändring av stadgar avseende pant- och överlåtelseavgift samt äskad höjning av styrelsearvode har hållits. i samband med

Handwritten signature and initials, possibly 'L. H. B.' and 'R. H. B.', in the bottom right corner.

detta hölls även ett medlemsmöte. Bygglov för ombyggnad av pannrummet är beviljade.

Underskrifter

Pander och, 2020 - 04 - 28

Ort och datum

Kim Eliasson

Kim Eliasson
Ordförande

Mårten Boalt

Mårten Boalt
Sekreterare

Bengt Rundqvist

Bengt Rundqvist
Utemiljöansvarig

Thomas Arner

Thomas Arner
Vice ordförande

Lennart Waldenström

Lennart Waldenström
Ekonomiansvarig

Gunnar Wallström

Gunnar Wallström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29

Marie Nordlander

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mörbyskogen nr 1
Org.nr. 716400-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörbyskogen nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2020

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

