

Årsredovisning 2014



BRF MÖRBYSKOGEN NR 1
716400-0726

Årsredovisning 2014

BRF MÖRBYSKOGEN NR 1 716400-0726

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

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

Brf Mörbyskogen nr1 är en förening där medlemmarna har nära till allt. En välsorterad ICA-butik, Myran, finns inom området. Flera dagis och skolor finns i närheten. Det är bara fem minuters promenad till Mörby centrum med tillgång till tunnelbana och bussar. Samma gäller avståndet till Roslagsbanan och till Danderyds sjukhus. I Mörby centrum finns vidare post, vårdcentral och kommunens informationskontor.

Kommunen tillhandahåller busservice för äldre personer. Kommunens "Farliga avfallsbil" kommer till föreningen en gång per månad. Bad och motionshall samt flera gym finns alldeles i närheten. Garage och parkeringsplatser finns att hyra inom området. Hittills har vi kunnat tillgodose medlemmarnas behov av en plats för bilen eller motorcykeln.

Fördjupad information om föreningen och föreningens funktionärer finns på föreningens hemsida www.morbyskogen1.se. Kommunikation med föreningen kan ske via e-mail: brf-morbyskogen1@tele2.se, via sms till resp. ledamots mobil eller med skrivna meddelanden till föreningens kansli.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1964-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-14 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Fastighetsbeteckningarna är Drevkarlen 1 och Forstmästaren 1. De är belägna i Danderyds kommun. Fastigheterna förvärvades 1961.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme från Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 7 flerbostadshus varav 5 höghus. Fastigheternas värdeår är 1963. Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 28 810 kvm, varav

26 686kvm utgör lägenhetsyta och 2 124 kvm är lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 366 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rum	2rok	3rok	4rok	5rok
29	69	210	55	3

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två, modernt utrustade, tvättstugor samt administrationslokaler för vaktmästare och styrelse.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2023. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts;

Typ av underhåll	År då underhållet utförts
Renovering av balkonger	1998-2001
Rörstambyte. Enbart köksstammar	1999 - 2000
Blästring av fasader	2005 - 2006
Fönsterrenovering	2006 - 2007
Stam/Badrumrenovering	2007 - 2010
Målning tak låghus	2009
Spolning avlopp garage	2011
Ventilation källare	2011
OVK	2012 – 2013
Renovering takterrasser	2012 – 2013
Målning garage. Målning portar plan 1 och 2	2012
Översyn takaltanerna	2013
Utemiljön etapp 1	2014
Översyn energihantering	2014
Översyn brandskydd	2014

Planerat underhåll 2015:

Typ av underhåll

Hissbyte. 6 hissar

Fortsatt energieffektivisering

Fortsatt förnyelse av planteringar

Upprustning av lekplatser

Avlopp takaltaner, etapp 1

Förvaltning

Typ av förvaltning

Ekonomisk förvaltare är sedan den 1/1 2014

Teknisk förvaltare

Styrning och reglering av värme

Internet

Fjärrvärme

El

TV, Bredband och telefoni

Hissar

Utemiljö, skötsel, snöröjning

Sophantering

Snöskottning av tak

Städning

Vatten

Förebyggande skadedjursåtgärder

Insamling av tidningspapper

Leverantör

Conzignus Hem och Fastighet AB

Cemi Förvaltning AB

Mekab AB

Tele2

Norrenergi

E-on och Fortum

ComHem

Otis

EkoMiljö&Mark. Betula Skog och trädgård

Sita AB

J P Schweitz

Holperen

Roslagsvatten

Nomor

IL Recycling Service AB

Medlemmar, överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Antalet medlemslägenheter är 366. Under året har 34 överlåtelse genomförts och 13 andrahandsuthyrningar beviljats.

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

Styrelsen

1/1 – 5/5 Ledamöter; Sune Olsson, ordf. Bengt Rundqvist, Octavio Nunez, Kenneth Douhan

Michael Öberg och Gunnar Wallström Suppleant; Lena Vetterli

6/5 – 31/12 5 Ledamöter; Sune Olsson, ordf. Bengt Rundqvist, Octavio Nunez, Michael Öberg och Gunnar Wallström. Suppleant; Leif Jensen – Vang.

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sune Olsson, Bengt Rundqvist, Octavio Nunez, Michael Öberg Gunnar Wallström, och Leif Jensen - Vang.

Revisor

Aukt.revisor Marie Nordlander på Parameter Revision AB.

Valberedning

Hans Ottosson, Elisabeth Ståhl, Uno Gunnarsson

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens administration har datoriserats under 2014. I stort sett all styrning och uppföljning sköts med datorapplikationer. Flera upphandlingar av nya leverantörer har skett vilket lett till en sänkning av kostnadsnivån. Effektivisering av energianvändningen har genomförts genom en uppdatering av underhållscentralerna och genom installation av temperaturgivare i lägenheterna. En stabilisering av samtliga administrativa processer har genomförts. Informationen till och kommunikationen med medlemmarna har förbättrats genom en uppdaterad hemsida, en fungerande e-mail med adress brf-morbyskogen1@tele2.se, genom ett informationsmöte den 15 oktober och en uppdaterad informationsfolder.

Förbättringar har genomförts av sophantering och tidningspappersinsamling. Några planteringar har förnyats, vilket bidrar till en mer trivsamt utemiljö.

Arbetsfördelningen i styrelsen har klargjorts för medlemmarna på bl.a. hemsidan med adress www.morbyskogen1.se

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Under året kommer 6 hissar att bytas ut. I och med att vi finansierar hissbytet från löpande budget är utrymmet för övriga investeringar och reinvesteringar begränsat under åren 2015, 16 och 17. Vi tvingas därför göra starka prioriteringar av vad som måste göras. Av det skälet kommer utredningar att genomföras med utgångspunkt från den långsiktiga underhållsplanen inom följande områden:

1. Byte av spygatter och relining av avloppsrör för evakuering av dagvatten från tak och terrasser.
2. Utredning gällande behovet av att byta el-stigare.
3. Utredning om vad som behöver åtgärdas när det gäller ytskador på balkonger, betongelement och garage.
4. Utredning av statusen på elementstammar, ventiler och radiatorer.
5. Utredning av möjligheter att ytterligare minska elförbrukningen.

Utöver detta fortsätter den planerade förnyelsen av utemiljön. Bl.a. kommer lekplatserna att rustas upp och flera planteringar att förnyas.

Föreningens ekonomi

Föreningen hade den 31/12 2014 bottenlån på 95.507.722 kr. Lånen är placerade hos Handelsbanken och SBAB. Under 2014 har ett bundet lån övergått till rörligt men kvar finns bundna lån till ett belopp av 39.291.354 kr. Under året har föreningen amorterat 2.189.750 kr. Föreningen har bl.a. genom effektivare förvaltning, omdisponering av underhållet, höjning av garage och parkeringsavgifterna samt genom noggrann budgetering och budgetuppföljningen kunnat öka tillgångarna på sparkontot med 2.5 miljoner. Det kommande hissbytet kommer att betalas på löpande budget och med visst utnyttjande av gjorda amorteringar. Några ytterligare inteckningslån kommer ej att behöva tas. Nuvarande amorteringstakt kommer att bibehållas framöver. I tidigare årsredovisning nämndes att periodiseringen tidigare ej fungerat som den ska, varför uppgifterna i årets årsredovisning ej är helt jämförbara med tidigare redovisningar.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	16 168 141	15 916 096	15 478 591	15 494 699
Årsresultat	731 805	-201 492	-2928 619	- 422 204
Soliditet, %	4	3	2	6
Bostadsyta	26 617	26 617	26 617	26 617

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-910 167
Årets resultat	<u>731 805</u>
Totalt	-178 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

65 223

Balanseras i ny räkning

-243 584

-178 361

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		16 115	15 847
Övriga intäkter		53	69
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		16 168	15 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-9 141	-8 609
Övriga kostnader	7	-568	-911
Löner och arvoden	8	-442	-359
Avskrivningar och nedskrivningar	9-11	-2 732	-2 856
Summa rörelsekostnader		-12 884	-12 736
Rörelseresultat		3 285	3 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		331	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 830	-3 386
Summa finansiella poster		-2 499	-3 382
Resultat efter finansiella poster		786	-201
Skatt		-54	0
Årets resultat		732	-201

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	96 207	98 537
Markanläggningar	10	75	86
Summa materiella anläggningstillgångar		96 281	98 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		96 281	98 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		168	9
Övriga kortfristiga fordringar		545	102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	387	294
Summa kortfristiga fordringar		1 100	405
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 915	3 771
Summa kassa och bank		5 915	3 771
Summa omsättningstillgångar		7 015	4 175
Summa tillgångar		103 296	102 798

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 976	1 976
Upplåtelsekapital		1 949	1 949
Stödfond		-154	-154
Fond för yttre underhåll		217	237
Summa bundet eget kapital		3 988	4 007
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-910	-728
Årets resultat		732	-201
Summa fritt eget kapital		-178	-930
Summa eget kapital		3 809	3 078
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	93 537	97 697
Summa långfristiga skulder		93 537	97 697
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 971	0
Leverantörsskulder		1 770	656
Skatteskulder		23	0
Övriga kortfristiga skulder		4	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 182	1 298
Summa kortfristiga skulder		5 950	2 023
Summa eget kapital och skulder		103 296	102 798
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		101 603	101 603
Summa ställda säkerheter		101 603	101 603

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5%
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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Ersättn. fr. försäkr. bolag	0	8
Förråd	11	0
Hysesint lokaler momsfri	73	113
Hysesint lokaler momspl	26	0
Hysesint p-plats momspl	16	0
Hysesint p-platser momsfr	900	811
Index momsfritt	0	0
Intäktsreduktioner	-2	0
Årsavg. bostäder	15 091	14 923
Öresutjämning	0	0
Övriga intäkter	53	61
Summa	16 168	15 916

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	263	246
Snöskottning	71	145
Städning och fastighetsskötsel	853	880
Trädgårdsarbete	148	0
Övrigt	80	0
Summa	1 416	1 272

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	939	685
Summa	939	685

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Energiförbättringar	136	0
Hissar	6	0
Utemiljö	642	0
Summa	784	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	363	416
Sophämtning	295	229
Uppvärmning	3 647	4 262
Vatten	443	426
Summa	4 748	5 333

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Avgälder	0	6
Fastighetsförsäkringar	159	210
Fastighetsskatt	521	518
Kabel-TV	576	576
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Självrisker	0	9
Summa	1 255	1 319

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	4	11
Förbrukningsmaterial	5	12
Kameral förvaltning	304	0
Övriga förvaltningskostnader	255	888
Summa	568	911

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	51	34
Löner till kollektivanst	10	0
Revisionsarvoden	93	94
Styrelsearvoden	288	231
Summa	442	359

Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 691	129 691
Årets inköp	390	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>130 081</u>	<u>129 691</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-31 154	-28 309
Årets avskrivning	-2 721	-2 845
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-33 875</u>	<u>-31 154</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>96 207</u></u>	<u><u>98 537</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 954	4 954
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	222 942	222 942
Taxeringsvärde mark	174 619	174 619
Summa	<u><u>397 561</u></u>	<u><u>397 561</u></u>

Not 10, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>221</u>	<u>221</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-135	-124
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-147</u>	<u>-135</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>75</u></u>	<u><u>86</u></u>

Not 11, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	1 379	1 379
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	1 379	1 379
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 379	-1 379
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 379	-1 379
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 824	3 385
Övriga räntekostnader	6	1
Summa	<u>2 830</u>	<u>3 386</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier och andelar	0	0
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Hennes & Mauritz b: 1 280 st

Marknadsvärde per 2014-12-31: 416 768 SEK (325,60 SEK per aktie)

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	0	0
Försäkringspremier	0	53
Förvaltning	68	0
Kabel-TV	144	144
Räntor	84	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	96
Summa	<u>387</u>	<u>294</u>

Not 15, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	1 976	-	-	1 976
Upplåtelseavgifter	1 175	-	-	1 175
Fond, yttre underhåll	237	-	-20	217
Reservfond	774	-	-	774
Kapitaltillskott	-154	-	-	-154
Balanserat resultat	-728	-201	20	-910
Årets resultat	-201	201	732	732
Eget kapital 2014-12-31	3 078	0	732	3 809

Not 16, Skulder till kreditinstitut (SEK)

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SBAB	2019-09-04	3,08 %	6 626	7 277
Stadshypotek	2018-01-30	3,33 %	5 880	5 910
Stadshypotek	2017-09-30	3,43 %	6 026	6 056
Stadshypotek	2016-12-30	4,16 %	10 909	11 990
Stadshypotek	2016-03-01	4,9 %	2 952	3 192
Stadshypotek	2016-03-01	4,9 %	7 388	8 372
SBAB	2015-12-03	1,4 %	21 096	21 095
Stadshypotek	2015-03-02	1,62 %	8 330	7 425
Stadshypotek	2015-02-06	1,62 %	5 393	5 420
Stadshypotek	2015-01-03	3,85 %	9 850	9 900
Stadshypotek	2015-01-02	1,93 %	11 058	11 057
Summa		2,80 %	95 508	97 697
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 971</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	55	55
El	63	36
Förutbetalda avgifter/hyror	1 367	24
Räntor	88	0
Uppvärmning	507	591
Utgiftsräntor	-0	526
Vatten	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102	65
Summa	2 182	1 298

Underskrifter

Danderyd den 8/4 2015

Ort och datum

Sune Olsson

Sune Olsson
Ordförande

Gunnar Wallström

Gunnar Wallström

Bengt Rundqvist

Bengt Rundqvist

Michael Öberg

Michael Öberg

Octavio Nunez

Octavio Nunez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 09

Marie Nordlander

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mörbyskogen nr 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2015

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Underhållsplan 2014-12-31

BRF MÖRBYSKOGEN 1, DANDERYD

1 (4)

UNDERHÅLLSPLAN 2014-12-31

Kostnader I SEK inkl 25 % moms

Angivna kostnader avser vid tidpunkten för föregående utförd åtgärd, vilket innebär indexuppräknig för beräkning av framtida kostnad.

Poster markerade med en asterisk kommer att utredas under 2015

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Yttertak					
Höghus takaltaner	Måln., Betonglagn., Dörrar	1.700.000	2022	10 år	2012
Höghus papptäckning *	Omläggning	1.500.000	2031	30år	2001
Låghus plåt	Målning	150.000	2022	15år	2007
Garage	Omläggning Trp-plåt	180.000	2023	35år	1988

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Fasader höghus					
Betongelement	Blästring m.m.	3.800.000	2045	40år	2005-07
Entréer, Fönster	Byte utv. AL-bågar, Entrépartier	6.800.000	2045	40år	2005-06
Balkonger *	Betonglagn., Målning	6.000.000	2039	40år	1999-01
Förstärkt skalskydd*	Byte ståldörrar + nycklar	150.000	2026	30år	1996
Utv. socklar	Målning, Lagning puts	100.000	2020	15år	2005-07

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Fasader låghus					
Balkonger *	Betonglagn., Målning	500.000	2038	40år	1998-99
Entréer, Fönster	Byte utv. AL-bågar, Entrépartier	700.000	2045	40år	2005-06
Förstärkt skalskydd	Byte ståldörrar + nycklar	50.000	2026	30år	1996
Kodlås portar	Nytt	15.000	2022	15år	2007
Utv. socklar	Målning, Lagning puts	30.000	2020	15år	2005-07

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Trapphus					
Höghus + Låghus	Målning	400.000	2028	35år	1993

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Källargångar					
Höghus + Låghus*	Förstärkn. väggar, Målning	500.000	2016- 2017	20år	1996

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Allmänna utrymmen					
Tvättstuga MH 10	Helrenoverad	400.000	2027	20år	2007
Tvättstuga MH 19	Helrenoverad	500.000	2030	20år	2010

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Aggregatrum					
Höghus	Målning m.m.	150.000	2016	30år	1986

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Hissmaskinrum					
Höghus	Målning m.m.	150.000	2018	30år	1988

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Hissar					
Hissmaskin höghus	Bytes, 6st 2015, 6st 2016 3st 2017	9.255.000	2015,2016, 2017	25år	1990
Hisskorg höghus	Bytes, 6st 2015, 6st 2016 3st 2017		2015, 16 och 17	25år	1990

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
El. hög- och låghus					
El.stigare till lgh*.	Bytes	1.200.000	2018	55år	1963

Bygghuset	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Värmesystem, Hög- och låghus					
Radiatorer*	Bytes	Utredes	2023	60år	1963
Värmerör*	Relinas	Utredes	2023	60år	
Fjärrvärme		Utredes	2033	30år	2003
Undercentraler	Byte av pumpar och styrsystem.	100.000	2034	20år	2014

Brf Mörbyskogen 1, Danderyd
Underhållsplan 2014-12-31 / forts.

3 (4)

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Vatten och Avlopp, Hög- och låghus					
VA-stam kök	Nytt avlopp + Kv + Vv	7.000.000	2050	50år	2000
VA-stam bad/Wc	Nytt avlopp + Kv + Vv + Vvc + tät- och ytskikt	72.000.000	2057	50år	2007-10

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Ventilation					
Obl. Vent. Kontroll Besiktning, Reov.	1.200.000		2019	6år	2012-13

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Undercentraler					
Höghus	Renovering, Målning	100.000	2018	30år	1988

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Garage					
Fasader	Målning m.m.	400.000	2021	25år	1996
Garageportar	Målning, Rengöring m.m.	80.000	2027	15år	2012

Bygghedel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Brandskydd					
Höghus	Brandtätning, brandventilation	150.000	2024	10år	2014
Låghus	Brandtätning, brandventilation	50.000	2024	10år	2014

Fastighetsdel	Åtgärd	Utgift	Utförs	Intervall	Föregående
Utemiljö					
Planteringar, rabatter	Förnyelse under 6 år,	250.000 x 6år	2014-2019	10-30år	
Trädplanteringar	Förnyelse	310 000	2015-2018	30 år	
Markbeläggningar	Renoveringar	250 000	2016-2018	30 år	
Lekplatsutrustn., m.m.	Renoveringar	180 000	2014-2019	15 år	
Cykelställ, papperskorgar, skyltar m.m.	Upprustning	160 000	2014-2019	25 år	
Utemöbler	Förnyelse	120 000	2014-2019	20 år	
Sopkärlskåp	Upprustning	120 000	2029	15 år	2014

Sammanställning budget 2015 – 2019

Fastighetsdel	2015	2016	2017	2018	2019
Utemiljön	390.000	505.000	380.000	380.000	230.000
Källargångar + övr utrymmen		300.000	200.000		
Hissar höghus	3.702.000	3.702.000	1.851.000		
Hissmaskinrum, målning				150.000	
Aggregatrum. Målning		150.000			
Takaltaner. höghus	60.000				
El.stigare till lägenheter				1.200.000	
Värmesystem, Hög- och låghus					
Undercentraler, renov. Måln.				100.000	
Total					

ANMÄRKNINGAR

ÖVRIGT

Angivna kostnader i budgeten ovan skall indexuppräknas från tidigare utförandeår enligt underhållsplan sid. 1 och 2.

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Plats för anteckningar