Årsredovisning
2016

Brf Mörbyskogen nr 1.
716400-0726

Brf Mörbyskogen nr1 är en förening där medlemmarna har nära till allt. En välsorterad ICA-butik, Myran, finns inom området. Flera förskolor 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. Förutom föreningens egen avfallssortering finns kommunens återvinningsstationer i närheten. Kommunens "Farliga avfallsbil" kommer till föreningens område. 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.

Brf Mörbyskogen nr 1 är en välskött förening med en genomtänkt finansstrategi, effektiv förvaltning och en väl fungerande styrelse.

Styrelsen avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31.

Innehåll 2

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	12
Revisionsberättelse	18

Förvaltningsberättelse

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 stadgarna registrerades 2006-06-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Fastighetsbeteckningarna är Drevkarlen 1 och Forstmästaren 1. I fastigheten Drevkarlen 1 ingår husen Mörbyhöjden 8 -12, 14 – 16,18-22 och garagen. I fastigheten Forstmästaren 1 ingår husen Mörbyhöjden 3 – 7, 9- 11, 13 – 17 och 19 - 23. 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 byggdes 1960 och består av 7 flerbostadshus varav 5 höghus. Fastighetens värdeår är 1963. Byggnadernas totalyta, enligt taxeringsbeskedet är 28810 kvm, varav 26686kvm utgör lägenhetsyta och 2124 kvm är lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 366 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning

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

Gemensamma utrymmen
I föreningen finns två, modernt utrustade, tvättstugor samt administrationslokaler för vaktmästare och styrelse. En utredning för iordningsställande av gemensamhetslokal pågår.

Kabelnät och TV-kanalaccess
Föreningen har sedan 2011 ett kabelnät genom Com Hem, Com Hem:s
fiberkoaxnät. Föreningen har ett avtal om distribution och service på detta nät genom ComHem och även ett gruppavtal om TV. Kostnaderna för detta ingår i medlemsavgiften.

Byggnadernas tekniska status
Föreningens underhållsplanen uppdateras löpande.

Garage och parkeringsplatser
Föreningen har 175 kallgarage och 75 p-platser. Garagen kostar 440kr per månad och parkeringsplatserna 270kr/månad.

Nedanstående underhåll har utförts;

Typ av underhåll	År då underhållet utförts	Kommentarer
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	
Underhåll 2015		
Hissbyte	2015	6 hissbyten
Fortsatt energieffektivisering	2015	Pågår
Upprustning lekplatser	2015	Slutfört
Avlopp takaltaner,	2015	Slutfört
Takrenovering hus 19-23	2015	Pågår
Brandskyddsarbete	2015	Slutfört
Typ av underhåll	Underhåll 2016	Kommentarer
Besiktningar av höghustak	2016	
Reparation av skyddsrumskasuner	2016	
Energikartläggning	2016	Med ekonomiskt stöd från energimyndigheten. Slutfört

Energiprojekt tillsammans med Bebostad.	2016 - 2017	Med ekonomiskt stöd från Bra bostad och energimyndigheten. Påbörjat.
Besiktning av höghustak	2016	Slutförd
Rabatter och kantstenar	2015 - 2016	Fortsätter enligt plan
Garagebesiktning	2016	
Hantering av andrahandsuthyrning	Start 2016	
Sortering av matavfall	Start nov 2015	
Radonmätning	2016 våren 2016	Inga för höga värden
Digitalisering av alla ritningar	2016	Pågår
Åtgärdande av vattenskador	2016	

Förvaltning

Typ av förvaltning	Leverantör
Ekonomisk förvaltare sedan den 1/1 2014	Consignus Hem och Fastighet AB
Revision	Parameter revision AB
Teknisk förvaltare	Cemi Förvaltning AB
Styrning och reglering av värme	Mekab AB
Internet	Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
El	E-on och Fortum
TV, Bredband och telefoni	ComHem
Hissar	Otis, S.t Erik.
Utemiljö, skötsel, snöröjning	EkoMiljö&Mark. Betula Skog och trädgård
Sophantering	Suez Sita AB
Snöskottning, tak	J P Schweitz
Städning	Holperen
Vatten	Roslagsvatten
Förebyggande skadedjursåtgärder	Nomor
Insamling av tidningspapper	IL Recycling Service AB

Medlemmar, överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Antalet medlemslägenheter är 366. Under året har 39 överlåtelser genomförts och 11 andrahandsuthyrningar beviljats.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

1/1 2016 – 24/4. Sune Olsson, ordf. Bengt Rundqvist, Octavio Nunez, Michael Öberg och Gunnar Wallström ledamöter samt Leif Jensen Vang, suppleant.
25/4 – 31/12. Sune Olsson, ordf. Bengt Rundqvist, Kim Eliasson, Klas Fridolin och Gunnar Wallström ledamöter samt Leif Jensen Vang och Nasir Vegahr suppleanter.

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Rundqvist, Gunnar Wallström och Leif Jensen Vang.

Revisorer

Parameter revision AB
Birger Almgren Internrevisor
Lennart Waldenström Internrevisor

Valberedning

Ingemar Widegren och Carl Gustav Cajander.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Arbetet med att minska energiförbrukning och kostnader har fortsatt. En energikartläggning har genomförts med ekonomiskt stöd från Energimyndigheten. Ett nytt energiprojekt har startats, även det med stöd från Energimyndigheten och Bebostad, vars syfte är att mäta energiåtgången i nuläget och att föreslå konkreta åtgärder för att minska energikostnaderna. Detta görs i ett pilotprojekt som har startats i hus Mörbyhöjden 8 – 12. Den aktuella energiförbrukningen mäts och olika energibesparande åtgärders effekter beräknas i ett simuleringsprogram som är utvecklat inom KTH.
Kommunikationen med medlemmarna har genomförts i medlemsmöten den 17/2 och 11/10. En stor del av kommunikationen går via föreningens e-mailadress och via felanmälningsrutinen. Hemsidan uppdateras löpande. Samtliga ritningar har digitaliserats och är nu inlagda i föreningens dokumenthanterare.
Sex nya hissar har installerats i husen 19 – 23 och 8 – 12. Taken på höghusen har besiktigats och besiktningsanmärkningarna har åtgärdats. Taket på huset 19 -23 har renoverats, eftersom det var i sämre skick än övriga tak och har besiktigats men några anmärkningar från besiktning måste åtgärdas under 2017. Batterier har bytts i all nödbelysning i trapphusen. Skyddsrums-kassunerna har börjat läcka vatten

så fyra kassuner har renoverats under året. Fyra fall av vattenläckage har hanterats. När det gäller utemiljön har flera planteringar förnyats. Garagen har besiktigats utan anmärkning.

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Under 2017 fortsätter bytet av hissar i huset Mörbyhöjden 18 – 22. Efter dessa installationer är samtliga hissar bytta. Exakta datum för hissbytena finns på hemsidan. Mätning av aktuell energiåtgång, analys av olika energiförbättringsåtgärder och framtagning av upphandlingsunderlag görs i ovan beskrivna pilotprojekt. Projektet ska ge klarhet i vilka energi-investeringar som ska prioriteras under 2017 och 18. Ett system för rensning och avgasning av elementvatten kommer att installeras i samtliga underhållscentraler samt söndriga ventilationskanaler att tätas i pilotprojektet. Vidare kommer vindarna i låghusen att tilläggs-isoleras. När det gäller utemiljön planerar föreningen att förbättra asfalteringen av vägen framför Mörbyhöjden 19-23, byta ledlampor på lyktstolparna och fortsätta med att förnya planteringar. Garagen kommer att dräneras på den västra sidan eftersom det är den enda garageväggen som har fyllnadsmassor inpå sig. Från mars 2017 har föreningen ett nytt gruppavtal om bredband med Com Hem.

Föreningens ekonomi

Under 2016 fortsätter föreningen att skörda frukterna av effektiviseringsarbetet under 2013, 14 och 15 men ett antal oplanerade kostnader har tillkommit varför återbetalningen av lånen har blivit mindre än planerat. De oplanerade kostnaderna handlar framför allt om reparation av skyddsrums-kassuner och vattenläckage. Föreningen har arbetat med att förbereda investeringar i energibesparingar parallellt med hissbytet. Det återstår nu att få ner energi- och lånekostnaderna. Föreningen tillämpar som tidigare år metoden indirekt kapitaltillskott, vilket innebär att allt sparande sker via amorteringar. Medlemmarna får därmed möjligheter att minska sin reavinst vid försäljning. Alla sparade medel används för amorteringar, vilket förutsätter ett nära samarbete med bankerna när kassatillskott krävs. Föreningen hade den 1/1 lån på 89.897 tkr. Den 31/12 2016 var motsvarande summa 89.731tkr. Detta trots en kostnad för hissinstallationer på 4.173.248 kr. Lånen är placerade hos Handelsbanken och SBAB. Under 2016 har två bundna lån med hög bunden ränta avslutats vilket innebär lägre räntekostnader för 2017, men kvar finns i början av 2017 bundna lån med hög ränta till ett belopp av 29.441.000 kr. För att öka förutsägbarheten när det gäller räntorna har de flesta rörliga lånen bundits på tre år. Genom ett systematiskt arbete med sänkning av ränte-, energi- och driftkostnader skapas utrymme för erforderligt underhållsarbete. Nya lån kommer att krävas för de investeringar som görs inom energiområdet. Amorteringar och räntor för dessa lån kommer att kunna hanteras med hjälp av de kostnadsminskningar, som energiinvesteringarna kommer att medföra.

Budgeten för 2017

I budgeten för 2017 finns utbetalningar på 2.313.750 kr för hissarna. Det är de sista hissarna som bytes. Beloppet finansierar vi i löpande budget. Minskningen av hissinstallationskostnader jämfört med tidigare år och en prognostiserad minskning av låneräntorna gör att vi kan prioritera investeringar i energibesparande åtgärder. Vi kommer då att börja med att prioritera de investeringar, som ger snabbast möjliga återbetalning. Vidare kommer vi att öka amorteringen på våra lån. Från den 1/3 2017 ökar vi

månadsaviseringen med 75 kr beroende på ett nytt avtal med Com-Hem vari ingår TV, bredband och IP-telefoni.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	17 111	16 372	16 115	15 916
Resultat efter fin. poster	-2 175	-2 484	732	-201
Yttre fond	348	282	217	237
Taxeringsvärde	440 937	397 561	397 561	231 037
Bostadsyta, kvm	26 617	26 617	26 617	26 617
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	567	567	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 371	3 377	3 588	3 588
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	2,07	2,92	3,47
Belåningsgrad, %	98,90	96,18	99,27	99,15

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	1 976	-	-	1 976
Upplåtelseavgifter	1 175	-	-	1 175
Fond, yttre underhåll	282	-	65	348
Reservfond	774	-	-	774
Balanserat resultat	-244	-2 484	-65	-2 792
Årets resultat	-2 484	2 484	-2 175	-2 175
Eget kapital	***1 480***	***0***	***-2 175***	***-696***

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 792
Årets resultat	-2 175
Totalt	**-4 968**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65
Balanseras i ny räkning	-5 033
	-4 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		17 111	16 372
Rörelseintäkter		110	73
Summa rörelseintäkter		***17 221***	***16 444***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-14 077	-13 270
Övriga externa kostnader	7	-506	-751
Personalkostnader	8	-404	-343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 751	-2 751
Summa rörelsekostnader		***-17 738***	***-17 116***
Rörelseresultat		**-517**	**-672**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 668	-1 922
Summa finansiella poster		***-1 656***	***-1 786***
Resultat efter finansiella poster		**-2 173**	**-2 457**
Skatt		-2	-26
Årets resultat		**-2 175**	**-2 484**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	90 726	93 467
Markanläggningar	11	53	64
Pågående projekt		310	214
Summa materiella anläggningstillgångar		***91 088***	***93 745***
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		***0***	***0***
Summa anläggningstillgångar		***91 088***	***93 745***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100	107
Övriga fordringar	13	22	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171	343
Summa kortfristiga fordringar		***292***	***543***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 340	1 055
Summa kassa och bank		***1 340***	***1 055***
Summa omsättningstillgångar		***1 632***	***1 598***
Summa tillgångar		**92 721**	**95 343**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 151	3 151
Reservfond		774	774
Fond för yttre underhåll		348	282
Summa bundet eget kapital		***4 272***	***4 207***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 792	-244
Årets resultat		-2 175	-2 484
Summa fritt eget kapital		***-4 968***	***-2 727***
Summa eget kapital		***-696***	***1 480***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	87 760	87 927
Övriga långfristiga skulder		74	0
Summa långfristiga skulder		***87 834***	***87 927***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 971	1 971
Leverantörsskulder		1 367	1 841
Skatteskulder		2	26
Övriga kortfristiga skulder		123	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 119	2 007
Summa kortfristiga skulder		***5 583***	***5 936***
Summa eget kapital och skulder		**92 721**	**95 343**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

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 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 1 268 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	**2016**	**2015**
Hyresintäkter, lokaler	117	100
Hyresintäkter, p-platser	1 137	1 128
Intäktsreduktion	-5	-3
Årsavgifter, bostäder	15 846	15 091
Övriga intäkter	127	128
Summa	***17 221***	***16 444***

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	212	187
Snöskottning	87	66
Städning och fastighetsskötsel	2 095	995
Trädgårdsarbete	149	148
Övrigt	101	86
Summa	***2 644***	***1 482***

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	905	43
Reparationer	330	377
Summa	***1 235***	***420***

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Energiförbättringar	47	132
Hissar	4 194	4 729
Utemiljö	0	297
Pannrumsprojektet	34	0
Takbyte MH 1923	0	476
Summa	***4 275***	***5 634***

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	299	280
Sophämtning	284	264
Uppvärmning	3 494	3 354
Vatten	535	604
Summa	***4 612***	***4 501***

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	5	2
Fastighetsförsäkringar	155	123
Fastighetsskatt	608	531
Kabel-TV	576	576
Summa	***1 344***	***1 232***

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	6	17
Juridiska kostnader	0	11
Kameral förvaltning	289	274
Revisionsarvoden	77	65
Övriga förvaltningskostnader	135	385
Summa	***506***	***751***

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	68	52
Styrelsearvoden	277	291
Övriga arvoden	58	0
Summa	***404***	***343***

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	25	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 642	1 920
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	***1 668***	***1 922***

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 081	130 081
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 081	130 081
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 615	-33 875
Årets avskrivning	-2 740	-2 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 355	-36 615
Utgående restvärde enligt plan	**90 726**	**93 467**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 954*	*4 954*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	244 284	222 942
Taxeringsvärde mark	196 653	174 619
Summa	***440 937***	***397 561***

Not 11, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Ingående ackumulerad avskrivning	-158	-147
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-169	-158
Utgående restvärde enligt plan	**53**	**64**

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Aktier och andelar	0	0
Summa	***0***	***0***

Aktier i Hennes & Mauritz b 920 st.
Aktierna har ett maknads värde på 233 tkr på balansdagen.

Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	13	61
Summa	***13***	***61***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltning	0	72
Kabel-TV	109	144
Räntor	57	57
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	70
Summa	***171***	***343***

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
SBAB	2018-06-30	1,12 %	21 096	21 096
SBAB	2017-09-04	3,08 %	5 325	5 976
Stadshypotek	2018-01-30	3,33 %	5 527	5 841
Stadshypotek	2017-03-01	0,55 %	2 552	2 632
Stadshypotek	2019-01-30	1,05 %	1 000	
Stadshypotek	2017-09-30	3,43 %	6 026	6 026
Stadshypotek	2021-12-31	1,46 %	8 869	9 889
Stadshypotek	2017-01-30	0,9 %	9 776	9 850
Stadshypotek	2018-06-01	1,03 %	8 309	8 309
Stadshypotek	2018-06-01	1,12 %	11 003	11 030
Stadshypotek	2018-06-01	1,12 %	7 369	7 369
Stadshypotek	2017-01-11	1,05 %	200	200
Stadshypotek	2018-07-30	1,12 %	300	300
Stadshypotek	2018-07-30	1,02 %	1 379	1 379
Stadshypotek	2019-06-01	1,09 %	1 000	
Summa			***89 731***	***89 897***
Varav amorteras inom 12 månader			*1 971*	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	65	55
El	62	45
Förutbetalda avgifter/hyror	1 435	1 431
Uppvärmning	454	417
Utgiftsräntor	26	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	42
Summa	***2 119***	***2 007***

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	101 603	101 603
Summa	***101 603***	***101 603***

Underskrifter

Danderyd 2017-03-20
Ort och datum

Sune Olsson
Ordförande

Bengt Rundqvist
Ledamot

Gunnar Wallström
Ledamot

Kim Eliasson
Ledamot

Klas Fridolin
Ledamot

LEIF JENSEN-VANG
SUPPLEANT FÖR KLAS FRIDOLIN

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 20

1/1 - 24/4
Birger Almgren
Internrevisor

Parameter revision AB
Marie Norlander
Auktoriserad revisor

25/4 - 31/12
Lennart Waldenström
Internrevisor

Internrevisorns revisionsberättelse avseende tiden 1 jan – 24 april av information och kontakter medföreningen till föreningsstämman i Brf Mörbyskogen nr 1 för verksamhetsåret 2016

Internrevisorn är utsedd av föreningsstämman och har följt styrelsens arbete genom deltagande i nästan alla styrelsesammanträden. Detta har gett en god inblick i styrelsens arbete. Styrelsens sammanträden har varit väl organiserade med en utförlig dagordning och detaljerade protokoll som utsänts snabbt efter sammanträdena. Det finns en detaljerad underhållsplan.

Föreningsstämmans beslut har hanterats. Medlemmarna har erhållit information via medlemsmöten, anslag i portarna och Hemsidan.

Föreningens dokumentation av handlingar, korrespondens, protokoll etc. är digitaliserad och lätt tillgängligt för styrelsen.

Ansvarsfrihet

Internrevisorn tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för de administrativa processerna verksamhetsåret 2016

Danderyd den 28 februari 2017

Birger Almgren

Internrevisor 1 jan – 24 april 2016

Brf Mörbyskogen 1

Revisionsrapport

I egenskap av internrevisor vald vid ordinarie föreningsstämma våren 2016 får jag avge följande berättelse över mina observationer avseende styrelsens interna arbete.

Inledningsvis vill jag understryka att jag anser att styrelsen gör ett omfattande och förtjänstfullt arbete för föreningen.

Mina iakttagelser utgår i huvudsak från genomgång av kallelser och styrelseprotokoll samt kontakter med styrelsens ledamöter och enskilda medlemmar.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 1 har en balansomslutning på nästan 100 miljoner kronor och en driftbudget på drygt 15 miljoner kronor. Ekonomins storlek gör att styrelsens arbete enligt min mening i första hand bör inriktas på uppföljningen av föreningens ekonomi.

I nuläget handläggs många av de ekonomiska frågorna av ordföranden, vilket innebär en påtaglig risk för föreningen, om något oförutsett skulle hända ordföranden. Styrelsen har ett gemensamt ansvar för föreningens ekonomi.

Uppföljningen av budgeten sker regelbundet och utan anmärkning.

Från medlemshåll har framförts kritik mot styrelsens sätt att fördela medel ur donationsfonden (stödfonden). Denna kritik har lett till att inga bidrag har betalats ut under 2015 och 2016. Nya regler för stödfonden håller på att utarbetas.

Styrelsens arbete

Föreningen har en hög grad av egenförvaltning. Egenförvaltning kräver att styrelseledamöterna har både kompetens och tid. Alternativet är att en större del av förvaltningen i stället läggs ut på en extern fastighets-
förvaltare. Flera ledamöter har framfört att arbetsbördan är stor och periodvis mycket tidskrävande. Många ledamöter är heltidsarbetande. Detta kan innebära att arbeten och tjänster inte blir utförda och uppföljda på ett tillfredsställande sätt samt att det kan bli svårt att rekrytera nya, yrkesverksamma ledamöter i framtiden.

I arbetet med energieffektivisering har ordföranden fungerat som projektledare, vilket jag tycker är olämpligt eftersom det kan leda till intressemotsättningar och jävssituationer.

Arvodet till styrelsen fastställs årligen av medlemmarna genom beslut på ordinarie föreningsstämma. Styrelseuppdraget är ett förtroendeuppdrag. Styrelsen kan inte på egen hand besluta att ytterligare ersättningar (lön) utöver det fastställda arvodet ska utgå, vilket har förekommit under verksamhetsåret.

Föreningsstämman beslutade, att styrelsen inom sig ska fördela arvodesbeloppet. Jag har inte kunnat finna något styrelsebeslut som visar hur denna fördelning har genomförts. Det lär ha förekommit en motion något tidigare år enligt vilken motion fördelningsbeslutet har delegerats till ordföranden. Jag anser att det är olämpligt att ordföranden ensam bestämmer och fördelar styrelsearvodena.

När det gäller området utemiljö finns det en "utegrupp". Hur valet till denna grupp sker och vilka gruppens arbetsuppgifter och ansvar är, finns inte reglerat och bör därför styras upp.

Kallelser och Styrelseprotokoll

Kallelserna till styrelsens sammanträden innehåller regelmässigt begränsat underlag i de aktuella ärendena. Varje styrelseledamot bör kunna förbereda sig inför styrelsesammanträdena genom att ta del av handlingar i ärendet.

Styrelseprotokollen bör på ett tydligt sätt redogöra för fattade beslut. Behovet av ett tydligt beslutsunderlag är viktigt både för bedömning av styrelseledamöternas ansvar och revisorernas möjlighet till granskning. Kallelserna till och protokollen från styrelsens sammanträden behöver därför förbättras. Det bör finnas någon i styrelsen som har ansvar för dessa arbetsuppgifter i egenskap av sekreterare. Liksom min företrädare anser jag att många ärenden återkommer vid sammanträde efter sammanträde utan att någon ny information tillkommer.

Medlemskontakter

Kontakterna mellan styrelsen och föreningens medlemmar bör utvecklas. Det kan t ex göras genom mer information från styrelsen i kombination med en öppen kanal till styrelsen. Det bör det finnas någon inom styrelsen som har ansvaret för informationen till och kontakterna med föreningens medlemmar (medlemsansvarig). Medlemsmötena är utmärkta tillfällen för informationsutbyte mellan styrelsen och medlemmarna. Styrelsen bör diskutera möjligheten för medlemmarna att föranmäla frågor till dessa möten. Andra former för ett utökat engagemang och delaktighet i aktuella frågor kan vara att anordna städdagar och andra former av gemensamma aktiviteter för och med medlemmarna.

Danderyd i februari 2017

Lennart Waldenström
Internrevisor

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 2016.
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 2016 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 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 2016 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 20 mars 2017

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor