

# Årsredovisning 2015



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD

# ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2015.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Uppgifter om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastigheten, med beteckningen Mörbybacken1, förvärvades av Danderyds Kommun 1995-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

Medlemmarnas BRF-försäkring för hemförsäkringen betalas av föreningen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme genom Norrenergi.

#### **Byggnadsår och byggnadsytor**

Fastigheten bebyggdes 1952 – 56 och består av 9 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är 21 234 kvadratmeter.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 281 lägenheter med bostadsrätt och 24 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m<sup>2</sup>, varav 17 852 m<sup>2</sup> utgörs av bostadsrättsyta.

Lokalyta/övrigt uppgår till 2043 m<sup>2</sup>. Totalyta = 21 234 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning avseende antal rum:

- 1 rum och kök 70 st
- 2 rum och kök 147 st
- 3 rum och kök 46 st
- 4 rum och kök 15 st
- 5 rum och kök 22 st
- 6 rum och kök 5 st

Föreningen hyr dessutom ut 40 garage, 64 förråd och 77 parkeringsplatser.

Föreningen är momsregistrerad avseende 14 verksamhetslokaler

## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Elektronisk värmestyrning installerad	2015
Krypwinden på AW-längan tilläggsisolerad	2015
Centralparken ombyggd, fler sittplatser och bättre belysning	2014
Målning av allmänna utrymmen	2014
Värmesystemet injusterat. Nya ventiler samt termostater	2012 - 2014
Godkänd OVK efter renovering av ventilationssystemet	2012 - 2014
Målning av trapphus	2013
Sopkärlsskåp byte, från sopnedkast till sopkärl. Sitas krav	2012
Installation av temperaturmätare för fjärravläsning	2011 - 2012
Fönsterbyte av 1 363 fönster till 3-glas med isolerglas	2010 - 2012
Uppgraderat brandskydd, nya branddörrar, genomföringar	2009 - 2010
Installation av brandlarm	2009 - 2010
Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner	2009 - 2010
Byte av källarytterdörrar och säkerhetsdörrar	2009
Ny tvättstuga, ombyggnad samt nya maskiner	2008 - 2009
Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm	2007 - 2008
Stambyte	2002 - 2005

## Förvaltning

Uppdrag	Leverantör
Internet via optisk fiber	Föreningens LAN
Internet operatör	Ownit
Kabel-TV operatör	ComHem
Tekniskt Förvaltning	Cemi Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning	Canseko Förvaltning

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Tilläggsisolering av krypvind

AW-längan, dvs August Wahlströms väg 5 – 27 har sin krypvind. Isoleringen där var gammal och endast 20 cm. Denna kompletterades under sommaren med ytterligare 30 cm för att spara energi. Kostnaden för detta kan räknas hem på fem år, vilket alltså är en bra investering med tanke på att uppvärmningskostnaden är vår största utgift.

### Nytt styrsystem för värmen

Sedan några år är samtliga våra lägenheter försedda med temperatursändare (lilla dosan i hallen) som kontinuerligt registrerar inomhustemperaturen och skickar värdena till en centralenhet. Efter ombyggnaden av värmesystemet kan nu både inne- och utetemperaturer läsas av och kopplas till en intelligent teknisk lösning som ger jämnare värme och därmed även spar energi. Svängningarna i uppvärmningen kostar pengar. Den installerade väderstationen kan parera för hög luftfuktighet, hård vind, lux/solstrålning mm. Den förutser när värmen behöver ökas respektive minskas. Den utgående värmen ökas då redan innan lägenhetsytemperaturen sjunkit. Och tvärtom. Det spar energi och sänker även returvärmen till fjärrvärmeverket. För hög returvärme debiteras sedan 2014 extra av leverantören Norrenergi. Dessa åtgärder sänker våra uppvärmningskostnader och ger oss samtidigt en bättre boendemiljö

## Värmeväxlare och expansionsystem byttes i höghuset

Under året uppstod fel i höghuset AW 1 både då det gäller vattentryck/expansionskärl samt dessutom värmeväxlaren till fjärrvärmen. Detta innebar en oförutsedd kostnad på ca 200 tusen kronor samt en hel del besvär för de boende. I första hand för de på de översta våningarna. Vi väljer att se det som en uppgradering som nu är genomförd. Livslängden förväntas ligga på ca 20 år.

I slutet av året visade det sig att cirkulationspumpen i undercentralen i AW 5 också började ge upp. Den byttes i januari 2016.

## Avloppsstammar i AJ-längan

De horisontella avlopps- och spillvattenstammarna i våra källare har efter 60 år nu förorsakat ett antal vattenskador. Vid stambytet för dryga 10 år sedan åtgärdades inte dessa. Det är vanligt att man gör så vid stambyten eftersom dessa stammar har längre livslängd än de vertikala. På flera avsnitt har rensning varit nödvändig och i somliga fall utbyte av trasiga rör.

Som en följd av detta tvingades vi göra en inspektion av samtliga stammar. De spolades med högtryck och filmades. En stor kostnad under verksamhetsåret som sammantaget slutade på dryga 600 tkr.

Åtgärderna ovan resulterade i att vi måste i närtid sätta igång och renovera dessa stammar. Vi har under hösten tagit in offerter, valt entreprenör och planerat för de kommande arbetena.

## Underhållsplan

### Under 2016

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för det fortlöpande underhållet. Förändringar och omprioriteringar kan dock ske efter förändrade behov. Planen är reviderad under 2015.

### Renovering av avloppsstammar i källarplanet

För renoveringen av de horisontella stammar i källarplanen har en prioritering gjorts tillsammans med entreprenören. Vi har då kommit fram till att AJ-längan, d v s Axel Johnssons väg 6 – 16, är den som måste åtgärdas först. Starten är planerad till vecka 21 och det skall vara klart vecka 28. D v s 23 maj t o m 15 juli. Mer detaljerade aviseringar kommer att ske via entreprenörens försorg.

Detta är en tung kostnad under det kommande året och landar på något över 2 Mkr.

Då det gäller fortsättningen i de andra huskropparna så gäller följande prioriteringsordning. Golf-längan, AW-längan, stjärnhusen och sist höghuset.

Om ekonomin tillåter kommer vi eventuellt att börja med Golf-längan redan till hösten samt ta de övriga husen under en tvåårsperiod.

Vi räknar med att kunna finansiera det hela med egna medel.

### Fortsatt jobb med värmen hela 2016

Under 2016 kommer injusteringar att ske kontinuerligt för att göra erforderliga finjusteringar vid olika temperaturförhållanden. Alltså en uppföljning och efterkontroll under hela året som vi köpt till.

Styrelsens målsättning är att hålla en inomhustemperatur på mellan 20 och 22° C.

### Byte av cirkulationspump i AW 5

Inför årsskiftet visade det sig att cirkulationspumpen i undercentralen AW 5 hade gjort sitt. Ett akut byte var nödvändigt och genomfördes i januari.

### Åtgärder inom de närmaste 5 åren:

- Renovering av avloppsstammar i källarplanen i resterande byggnader
- Byte av rörelsefogar mellan hussektionerna
- Renovering av garageportar

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Nya fläktar till ventilationskanalerna byts ut vid behov
- Värmeväxlare för fjärrvärmens byts ut efter hand
- Omläggning av taket på tvättstugan
- Byte av takpannor/läkt/papp. Översyn av takavvattning
- Eventuellt förse taken med gångbryggor

#### **På längre sikt:**

- Hissarna behöver bytas ut efterhand
- Solceller AJ 10-16. Bevaka utvecklingen
- Byte av radiatorstammar

#### **Föreningens ekonomi: Vi höll budget med ett plus i kanten**

Om man tittar på budgeterat resultat och jämför med hur resultatet 2015 föll ut, kan man lätt tro att allt inom föreningen gick enligt plan. Sanningen är dock att det ganska snabbt efter att budgeten sattes för 2015, framkom att vi stod inför stora utgifter som vi ej kalkylerat med. Det är därför extra roligt att vi trots detta, kunde träffa det budgeterade resultatet med ett litet överskott dessutom.

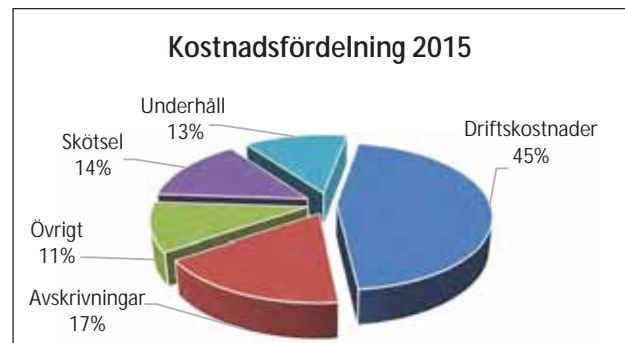
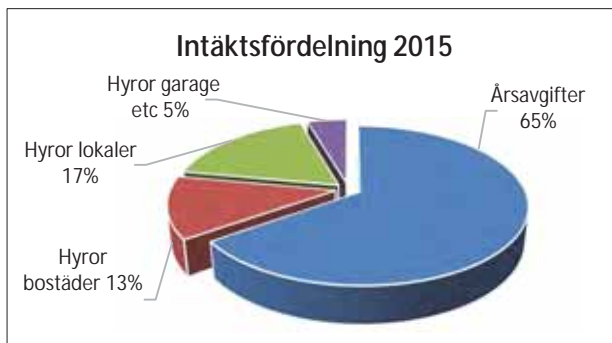
Bland annat lyckades föreningen möta en oförutsedd stor kostnad för stammarna under våra källare, samt att genomföra den planerade installationen av "smart" styrning av värmesystemet och tilläggsisolera krypvinden i AW-längan. Låg energiförbrukning är ju inte bara viktigt för oss medlemmar utan känns även bra ur ett miljöperspektiv.

Att vi lyckades så bra var tack vare återhållsamhet på utgiftssidan men också tack vare förbättrade avtal med leverantörer, banker mm. Dessa avtal kommer även i framtiden hålla ner våra fasta kostnader. Som den långsiktiga fastighetsägare som ju föreningen är, känns det bra att intäkterna inte bara ger oss en välskött fastighet och omgivning, utan också att pengarna används för att minska just våra framtida kostnader.

Utöver föreningens resultat är det även glädjande att meddela att kassaflödet fortsätter att vara positivt. Att kassaflödet ej är samma som resultatet kommer sig av att vissa kostnader enbart är bokföringsmässiga och alltså inte är något vi behöver betala ut. Ett exempel på en sådan är "avskrivningar" som ni hittar i föreningens resultaträkning. Skillnaden i kassan i år är faktiskt hela fem miljoner, tre miljoner av dessa kommer från en avyttring av en tidigare hyresrätt och resten, ca två miljoner, är ett överskott från vår verksamhet.

Normalt sett hade vi använt dessa miljoner för att kanske amortera ytterligare på våra skulder men för året vill vi först se till att vi kan genomföra renoveringen av stammarna utan att behöva låna.

## Ekonomi i bilder



## Medlemsinformation

### Lägenhetsombildningar

Under året har en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt skett.

Av föreningens medlemslägenheter har 27 bytt ägare under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 378 st.

38 medlemmar har beviljats utträde under året och 48 medlemmar har antagits.

Vid årets slut var antalet medlemmar 388 st.

Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelse

Björn Barr

Krister Löwenhielm

Gunnar Andersson

Niklas Johannesson

Kerstin Norburg Lindgren

Mikael Hammarbäck

Håkan Sundewall

Ulrika Preger

Katri Tammi

Martin Lagerholm

Ordförande

Vice Ordförande samt Operativt ansvarig

Sekreterare samt överlåtelser

Kassör och redovisningsfrågor

Ledamot, Låsbrickor, porttelefon och tryck

Ledamot, Fastighetsteknik/skötsel

Ledamot, Förråd samt datafrågor

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell

Ragnar Santesson

Lars Lundberg

Joachim Carlsson

Ordinarie extern

Suppleant extern

Ordinarie Intern

Suppleant Intern

Engzells Revisionsbyrå

Winters Revisionsbyrå

### Valberedning

Stämman valde Bengt Andersson, sammankallande, Frederik Johnsson och Britt Hallberg till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2015.



## Flerårsöversikt

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	12 789	12 714	12 577	12 558
Resultat efter finansiella poster tkr	33	-2433	-268	687
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	468	470	472	472
Årshyra per m <sup>2</sup> hyresrättsyta, bostad, kr	1215	1154	1124	1141
Årshyra per m <sup>2</sup> övriga ytor, kr	1092	1072	1060	1025
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	616	618	792	792
Räntekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	3	14	18	35
Soliditet (%)	92,7	92,6	91	90,5
Elkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	20	21	20	20
Värmekostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	158	157	168	156
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> totalyta, kr	27	25	25	23

Ytuppgifter: Bostadsrättsyta 17 852 m<sup>2</sup>, hyresrättsyta 1 339 m<sup>2</sup>, lokalyta/övrigt 2 043 m<sup>2</sup>. Totalyta = 21 234 m<sup>2</sup>.

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 835 754
Årets resultat	32 541
	<b>-4 803 213</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 803 213
	<b>-4 803 213</b>

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god, vilket gör att man kan finansiera underhåll löpande. Därför tar dispositionsförslaget inte upp avsättningar till någon separat fond för yttre underhåll. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

# Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2015	2014
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 788 906	12 713 969
Övriga intäkter		8 950	2 900
		<b>12 797 856</b>	<b>12 716 869</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-9 681 307	-12 014 445
Övriga externa kostnader		-466 167	-433 787
Arvoden	3	-382 376	-375 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-2 175 837	-2 026 803
		<b>-12 705 687</b>	<b>-14 850 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 169</b>	<b>-2 133 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 076	2 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 704	-301 620
		<b>-59 628</b>	<b>-299 298</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 541</b>	<b>-2 433 242</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 541</b>	<b>-2 433 242</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	175 610 125	176 933 654
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	69 363	102 951
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	82 453	82 453
		<b>175 761 941</b>	<b>177 119 058</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	7 000	7 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 768 941</b>	<b>177 126 058</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 537	30 612
Övriga fordringar		305 745	490 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 059	290 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>631 341</b>	<b>811 718</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 204 782</b>	<b>2 125 541</b>
		<b>7 204 782</b>	<b>2 125 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 836 123</b>	<b>2 937 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 605 064</b>	<b>180 063 317</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		74 371 130	74 118 842
Upplåtelseavgifter		100 624 882	97 577 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 996 012</b>	<b>171 696 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 835 754	-2 402 512
Årets resultat		32 541	-2 433 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 803 212</b>	<b>-4 835 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>170 192 800</b>	<b>166 860 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		11 000 000	11 000 000
Övriga skulder		34 360	34 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 034 360</b>	<b>11 034 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		498 092	196 329
Övriga skulder		256 391	237 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 623 421	1 735 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 377 904</b>	<b>2 168 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 605 064</b>	<b>180 063 317</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		75 000 000	75 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### **Fordringar och skulder**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas, se Not 4.

## Noter

<b>NOT 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder	8 344 221	8 365 085
	Hysesintäkter bostäder	1 627 105	1 613 031
	Hysesintäkter lokaler, momspliktiga intäkter	2 231 709	2 191 260
	Hyror, p-platser/garage	583 688	542 961
	Övriga poster	2 183	1 632
	<b>Summa totalt</b>	<b>12 788 906</b>	<b>12 713 969</b>

<b>NOT 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Driftkostnader</b>		
	El för drift och belysning (gemensam)	419 898	448 790
	Fjärrvärme	3 360 825	3 334 704
	Vatten & Avlopp	567 112	534 755
	Fastighetsförsäkring	202 695	204 375
	Övrigt	1 208 603	1 333 478
		<b>5 759 133</b>	<b>5 856 102</b>
	<b>Skötselkostnader</b>		
	Fastighetsskötsel	691 823	1 023 359
	Gårdsskötsel	550 353	808 376
	Takskottning	43 383	11 123
	Städning	406 946	392 013
	Bevakning & Larm	93 050	149 224
	Besiktningkostnader	20 344	16 354
		<b>1 805 899</b>	<b>2 400 449</b>
	<b>Underhåll och reparationer</b>		
	Underhållskostnader	952 749	2 639 162
	Reparationer	427 566	444 111
	Serviceavtal	233 544	182 598
		<b>1 613 859</b>	<b>3 265 871</b>
	<b>Övriga kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	123 300	120 840
	Fastighetsavgift bostäder	379 116	371 184
		<b>502 416</b>	<b>492 024</b>
	<b>Summa total</b>	<b>9 681 307</b>	<b>12 014 446</b>

## Noter

<b>NOT 3</b>	<b>Arvoden</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsen:			
	Arvoden och ersättningar mm	327 000	327 000
	Sociala kostnader	55 376	48 788
	<b>Summa total</b>	<b>382 376</b>	<b>375 788</b>

### **NOT 4**      **Avskrivningar**

Avskrivningar görs med drygt 1% av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket kan anses vara en långsiktigt rimlig nivå. En förteckning av de olika anläggningstillgångarna framgår nedan.

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Inköp år</b>	<b>Avskrivning, antal år</b>	<b>Återstår, antal år</b>
Byggnader, anskaffningsvärde	1995	200	179
Värmeanläggning	1998	20	2
Stambyte	2005	50	39
Elstambyte samt nya elcentraler	2006	10	0
Ventilation	2006	20	10
Nya garageportar AW 2-4	2006	10	0
Ombyggnad av tvättstugan	2008	10	2
Elektroniskt låssystem	2010	15	9
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	14
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	29
Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	6
Ventilationssystem, renov. inkl. OVK	2014	30	28
Värmesystemet uppgraderat	2014	30	28
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	18
Tilläggsisolering vind	2015	15	14
Styrsystem till värmen	2015	20	20

## Noter

<b>NOT 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	200 069 907	194 129 691
	Inköp	818 720	5 940 216
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>200 888 627</b>	<b>200 069 907</b>
	Ingående avskrivningar	-23 136 253	-21 143 038
	Årets avskrivningar	-2 142 249	-1 993 215
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-25 278 502</b>	<b>-23 136 253</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>175 610 125</b>	<b>176 933 654</b>
	<b>Taxeringsvärden</b>		
	Mark	126 884 000	126 884 000
	Byggnader	165 200 000	165 200 000
	<b>Summa total</b>	<b>292 084 000</b>	<b>292 084 000</b>

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 23 445 079 kr

<b>NOT 6</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	547 961	586 023
	Försäljningar/utrangeringar	0	-38 062
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>547 961</b>	<b>547 961</b>
	Ingående avskrivningar	-445 010	-449 485
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	38 062
	Årets avskrivningar	-33 588	-33 588
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-478 598</b>	<b>-445 010</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>69 363</b>	<b>102 951</b>

<b>NOT 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	82 453	6 342 426
	Inköp	0	1 342 472
	Omklassificeringar	0	-7 684 898
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 453</b>	<b>82 453</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>82 453</b>	<b>82 453</b>

## Noter

<b>NOT 8</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Insats SBC		7 000	7 000
<b>Redovisat värde</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

<b>NOT 9</b>	<b>Eget kapital</b>				
	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Ack kostnad nyuppl.</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	74 118 842	100 814 117	-3 236 947	-2 402 512	-2 433 242
Resultatdisposition				-2 433 242	2 433 242
Upplåtelse av bostadsrätt	252 288	3 047 712			
Årets resultat					32 541
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 371 130</b>	<b>103 861 829</b>	<b>-3 236 947</b>	<b>-4 835 754</b>	<b>32 541</b>

<b>NOT 10</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Stadshypotek Stibor, rörlig ränta		11 000 000	11 000 000
		<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>



Danderyd den 5 april 2016



Björn Barr  
Ordförande



Krister Löwenhielm  
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Niklas Johannesson  
Kassör



Gunnar Andersson  
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren  
Ledamot



Mikael Hammarbäck  
Ledamot

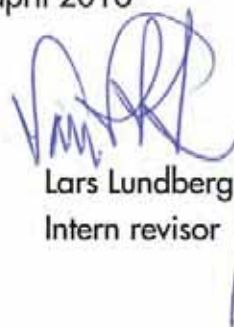


Håkan Sundewall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2016



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Lars Lundberg  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1, org.nr 716419-6391

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 för år 2015.

### 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 god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2015-12-31 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.

## 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 7/4 2016



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Lars Lundberg  
Revisor





*Adress*

August Wahlströms väg 8  
182 31 Danderyd  
E-post: styrelsen@morbybacken1.se

*Telefonvarare*

08 755 79 44

*Hemsida*

[www.morbybacken1.se](http://www.morbybacken1.se)  
Org.nummer  
716419-6391

*Fakturaadress*

Brf Mörbybacken  
c/o Canseko AB  
Box 95  
182 11 Danderyd