

Årsredovisning 2016



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD



ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2016.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Förvaltningsberättelse

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 2016-07-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningens säte: Danderyds kommun

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Folksam.

Medlemmarnas BRF-försäkring har betalats av föreningen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är med fjärrvärme genom Norrenergi. Elförsörjning sker via E-on.

Vårt vatten levereras av Roslagsvatten.

Byggnadsår och byggnadsytor

Fastigheten bebyggdes 1952 – 56 och består av 9 flerbostadshus.

Byggnadernas adresser är följande: August Wahlströms väg 1-3 även kallad för **höghuset**. August Wahlströms väg 5 till 27, kallad **AW-längan**. Aug Wahlströms väg 2 till 4 samt Axel Johnssons väg 2 till 4 och Golfvägen 5 till 9, kallad **Golflängan**. Axel Johnssons väg 6 till 16, kallad **AJ-längan**. Samt fem s k **stjärnhus** med adresserna August Wahlströms väg 6, 8, 10, 12 och 14.

Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är 21 309 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 284 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m², varav 18 039 m² utgörs av bostadsrättsyta, samt 1 152 m² hyresrättsyta. Lokalyta/övrigt uppgår till 2 118 m². Totalyta = 21 309 m².

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
Rörinfodring av horisontala stammar i AJ-längan	2016
Elektronisk värmestyrning installerad	2015
Krypviden 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
Ekonomisk Förvaltning	Canseko Förvaltning
Tekniskt Förvaltning	Cemi Förvaltning
Fastighetsskötsel	Cemi Förvaltning
Trädgårdsskötsel	Kasama
Internet operatör	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV operatör	ComHem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga stammar i AJ-längan är nu bytta

Efter det stora stambytet 2003 - 2005 återstod de horisontella stammarna under våra källare. En nödvändig åtgärd för att undvika stopp i dessa över 60 år gamla stammar. Den byggnad som hade högsta prioritet var AJ-längan där stammarna var i mycket dåligt skick. Uppdraget gick till Svensk Röranalys som genomförde arbetet under sommarhalvåret.

Det hela gick enligt planerna utan tillkommande överraskningar och merkostnader. Vår entreprenör lyckades t o m få de boendes erkänsla för ett smidigt tillmötesgående.

Kostnaden på ca 2 mkr för detta arbete belastar årets resultat som därför visar en förlust, vilken dock var budgeterad.

Byte av internetoperatör

Den första juli 2016 bytte föreningen internetoperatör från tidigare Ownit till Stockholms Stadsnät. Övergången var väl förberedd och gick väldigt smidigt. Vi upplevde att den nya operatören verkligen stod på tårna för att allt skulle funka. Vi har nu 1.000/1.000 Mbit mot tidigare 100 och dessutom till lägre kostnad än tidigare.

Stockholms Stadsnät förbättrade även dragningen av fibernätet till ett så kallat stjärnnät för en mer optimal distribution. Förutom att det ger bättre prestanda minskar även risken för avbrott om någon switch skulle sluta fungera. Kapaciteten i vårt nät är därför nu betydligt bättre och mer stabil än tidigare.

Efter drygt ett halvår känner vi att vi fått en högre servicenivå när problem uppstår och att de blir åtgärdade med hög prioritet.

Kringtjänsterna, fast telefoni via bredbandet liksom TV, har hittills inte utnyttjats av så många, men kommer sannolikt att öka på sikt.

Undercentralerna uppdaterade

Våra fem undercentraler för värme och vatten har vi renoverat under senare år med byte av olika komponenter. I början på 2016 ersatte vi slutligen de ställdon och styrventiler som fortfarande var av äldre datum. Det gällde både för radiatorvatten där samtliga byttes och tappvarmvatten där en återstod och undercentralen i AW 5 byttes cirkulationspumpen som hade gjort sitt. Det gör att vi bedömer våra undercentraler som mycket moderna och funktionssäkra för en lång period framöver.

Underhållsplan

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 2016.

Under 2017: Fortsatt renovering av de horisontella avloppsstammarna

Under 2017 fortsätter infodringen (relining) av avloppsstammarna. En omprioritering av turordningen har därvid skett, så tillvida att vi börjar i månadsskiftet februari mars med AW-längan. Starten blir i AW 5 för att sedan fortsätta till AW 27. Golfängan kommer sedan under sommaren bli färdig för att minimera butikernas inkomstbortfall som blir mindre i semestertider. Arbetena beräknas komma igång i juni och pågå till augusti. Vi fortsätter därefter med höghuset samt stjärnhusen.

Vi kommer att finansiera det hela med egna medel och redovisningsmässigt blir det en kostnad.

Åtgärder inom de närmaste 5 åren:

- Vissa balkongräcken behöver bytas ut
- Renovering av hissar
- Byte av rörelsefogar mellan hussektionerna
- Renovering av garageportar
- 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:

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Solceller AJ 10-16. Bevaka utvecklingen
- Byte av radiatorstammar

Medlemsförändringar

Av föreningens medlemslägenheter har 33 bytt ägare under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 388 st.

47 medlemmar har beviljats utträde under året och 50 medlemmar har antagits.

Vid årets slut var antalet medlemmar 391 st.

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

Lägenhetsombildningar

Under året har 3 ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt skett. Två av dessa såldes under 2016 den tredje i januari 2017.

Befattningshavare

Styrelse

Björn Barr	Ordförande
Krister Löwenhielm	Vice Ordförande samt Operativt ansvarig
Gunnar Andersson	Sekreterare, överlåtelser och ägarbyten
Niklas Johannesson	Kassör och redovisningsfrågor
Kerstin Norburg Lindgren	Ledamot, låsbrickor, porttelefon och tryck
Mikael Hammarbäck	Ledamot, fastighetstekniska frågor
Håkan Sundewall	Ledamot, förråd samt datafrågor
Ulrika Preger	Suppleant
Katri Tammi	Suppleant
Martin Lagerholm	Suppleant, el-, värme- och vattenfrågor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå
Ragnar Santesson	Suppleant extern	Winters Revisionsbyrå
Lars Lundberg	Ordinarie Intern	
Joachim Carlsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Stämman valde Bengt Andersson, sammankallande, Frederik Johnsson samt Carina Söder Sandberg till valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2016.

Föreningens ekonomi

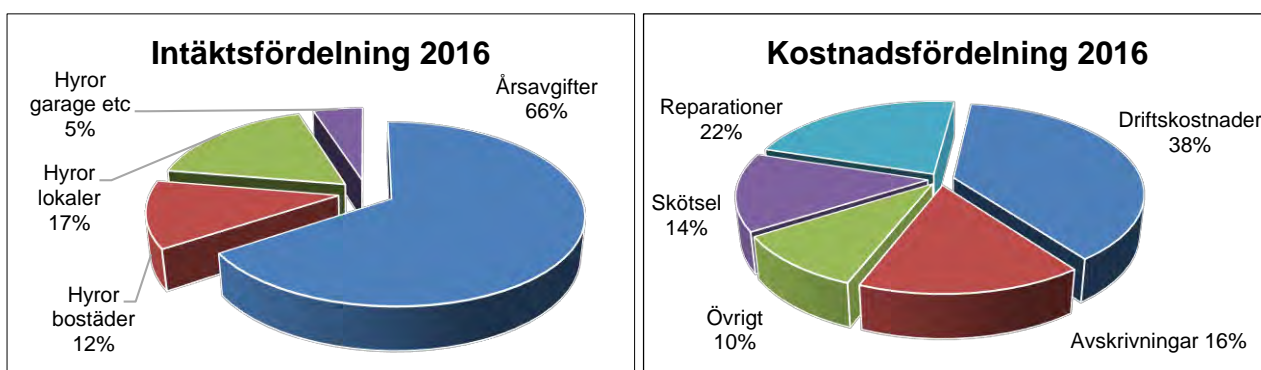
Föreningen fortsätter att stärka sin långfristiga ekonomiska situation och soliditeten är nu uppe i hela 96,5%. En starkt bidragande orsak har givetvis varit föreningens möjligheter att kunna ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

Trots att resultatet för året blev något sämre än budgeterat bedömer vi ändå det finansiella året som starkt. Bakgrunden till det är att underskottet på drygt 1,2 miljoner har genererats av stamreoveringar samt att vi akut tvingats åtgärda flera vattenskador. Tillsammans har det kostat föreningen runt 2,3 miljoner.

Utöver det har vi gjort framtida kostnadsbesparingar genom effektivare värmesystem samt billigare - och bättre - internet. Vi har dessutom amorterat sju miljoner på våra lån.

Mot bakgrund av att föreningen ett normalår har en ekonomi i god balans med gällande avgiftsnivå, avser vi att behålla avgiften oförändrad 2017. Detta trots att vi måste fortsätta med stamreoveringar en bit in i 2018 vilket ger ett minusresultat även 2017. Renoveringarna bekostas med egna medel.

Ekonomi i bilder



Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	12 701	12 789	12 714	12 577
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 266	33	-2433	-268
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	467	468	470	472
Årshyra per m ² hyresrättsyta, bostad, kr	1 299	1215	1154	1124
Årshyra per m ² övriga ytor, kr	1 035	1092	1072	1060
Lån per m ² bostadsrättsyta, kr	222	616	618	792
Räntekostnad per m ² totalyta, kr	3	3	14	18
Soliditet (%), Not 11	96,5	92,7	92,6	91
Elkostnad per m ² totalyta, kr	20	20	21	20
Värmekostnad per m ² totalyta, kr	159	158	157	168
Vattenkostnad per m ² totalyta, kr	26	27	25	25

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack kostnad nyupplåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 371 130	103 861 829	-3 236 947	-4 835 754	32 541
Ökning av insatskapital	485 055	6 319 945			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Balanseras i ny räkning				32 541	-32 541
Årets resultat					-1 266 066
Belopp vid årets utgång	74 856 185	110 181 774	-3 236 947	-4 803 213	-1 266 066

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-4 803 212

Årets resultat

-1 266 066

-6 096 278

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-6 096 278

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	2016	2015
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 701 258	12 788 906
Övriga intäkter		38 768	8 950
Summa		12 740 026	12 797 856
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-10 853 185	-9 681 307
Övriga externa kostnader		-514 013	-466 167
Arvoden	4	-388 928	-382 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-2 195 975	-2 175 837
Summa		-13 952 101	-12 705 687
Rörelseresultat		-1 212 075	92 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 231	13 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 222	-72 704
Summa		-53 991	-59 628
Resultat efter finansiella poster		-1 266 066	32 541
ÅRETS RESULTAT		-1 266 066	32 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	173 449 921	175 610 125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	33 592	69 363
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	82 453
Summa		173 483 513	175 761 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	7 000
Summa		0	7 000
Summa anläggningstillgångar		173 483 513	175 568 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	33 537
Övriga fordringar		339 272	305 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 706	292 059
Summa		549 978	631 341
Kassa och bank		8 032 084	7 204 782
Summa		8 032 084	7 204 782
Summa omsättningstillgångar		8 582 062	7 836 123
SUMMA TILLGÅNGAR		182 065 575	183 605 064

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 856 185	74 371 130
Upplåtelseavgifter		106 944 827	100 624 882
Summa		181 801 012	174 996 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 803 212	-4 835 754
Årets resultat		-1 266 066	32 541
Summa		-6 069 278	-4 803 212
Summa eget kapital		175 731 734	170 192 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	11 000 000
Övriga skulder		0	34 360
Summa		4 000 000	11 034 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		294 331	498 092
Övriga skulder		293 331	256 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 746 179	1 623 421
Summa		2 333 841	2 377 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 065 575	183 605 064

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) för årsredovisning i mindre företag (K2).

NOT 2	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter brf-bostäder	8 416 595	8 344 221
	Hysesintäkter bostäder	1 497 004	1 627 105
	Hysesintäkter lokaler, momspliktiga intäkter	2 192 002	2 231 709
	Hyror, p-platser/garage	593 558	583 688
	Övriga poster	2 099	2 183
	Summa	12 701 258	12 788 906

NOT 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Driftkostnader		
El för drift och belysning (gemensam)	418 090	419 898
Fjärrvärme	3 382 577	3 360 825
Vatten & Avlopp	557 651	567 112
Fastighetsförsäkring	186 579	202 695
Övrigt	808 431	1 208 603
Summa	5 353 328	5 759 133

Skötselkostnader		
Fastighetsskötsel	796 431	691 823
Gårdsskötsel	576 598	550 353
Takskottning	64 090	43 383
Städning	418 007	406 946
Bevakning & Larm	88 537	93 050
Besiktningkostnader	21 729	20 344
Summa	1 965 392	1 805 899

Underhåll och reparationer

Underhållskostnader	0	952 749
Reparationer (bl a stamreovering 2 066 778 kr (-))	2 862 471	427 566
Serviceavtal	162 174	233 544
Summa	3 024 645	1 613 859

Fastighetsskatt	123 080	123 300
Fastighetsavgift bostäder	386 740	379 116
Summa	509 820	502 416

Summa total	10 853 185	9 681 307
--------------------	-------------------	------------------

Noter

NOT 4	Styrelsearvoden	2016	2015
	Arvoden och ersättningar m m	327 000	327 000
	Sociala kostnader	61 928	55 376
	Summa	388 928	382 376

NOT 5	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.

Materiella anläggningstillgångar	Inköp år	Avskrivning antal år	Återstår antal år
Byggnader, anskaffningsvärde	1995	200	178
Värmeanläggning	1998	20	1
Stambyte	2005	50	38
Ventilation	2006	20	9
Ombyggnad av tvättstugan	2008	10	1
Elektroniskt låssystem	2010	15	8
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	13
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	28
Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	5
Ventilationssystem renov. inkl. OVK	2014	30	27
Värmesystemet uppgraderat	2014	30	27
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	17
Tilläggsisolering vind	2015	15	13
Styrsystem till värmen	2015	20	19

NOT 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	200 888 627	200 069 907
	Inköp	0	818 720
	Utgående anskaffningsvärden	200 888 627	200 888 627
	Ingående avskrivningar	-25 278 502	-23 136 253
	Årets avskrivningar	-2 160 204	-2 142 249
	Utgående avskrivningar	-27 438 706	-25 278 502
	Redovisat värde	173 449 921	175 610 125
	Taxeringsvärden		
	Mark	141 708 000	126 884 000
	Byggnader	195 600 000	165 200 000
	Summa	337 308 000	292 084 000


I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 23 445 079 kr.

Noter

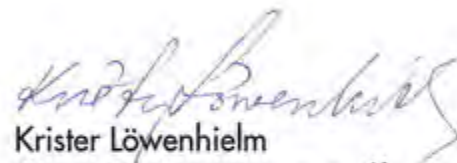
NOT 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	Utgående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	Ingående avskrivningar	-478 598	-445 010
	Årets avskrivningar	-35 771	-33 588
	Utgående avskrivningar	-514 369	-478 598
	Redovisat värde	33 592	69 363
NOT 8	Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 453	82 453
	Omklassificeringar	-82 453	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	82 453
	Redovisat värde	0	82 453
NOT 9	Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek Stibor, rörlig ränta	4 000 000	11 000 000
	Summa	4 000 000	11 000 000
NOT 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
NOT 11	Definition av nyckeltal		

Soliditet är eget kapital i procent av balansräkningen


Danderyd den 29 mars 2017




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 31 mars 2017



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Lundberg
Intern revisor

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2017-03-31



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Lundberg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbybacken 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Telefonvarare
08 755 79 44

Hemsida
www.morbybacken1.se
Org.nummer
716419-6391

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