

# Årsredovisning 2014



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD

# ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2014.

## 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 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 Mörbybacken 1, 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 280 lägenheter med bostadsrätt och 25 lägenheter med hyresrätt.  
Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m<sup>2</sup>, varav 17 793 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
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

## Medlemsinformation

### Lägenhetsombildningar

Under året har inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt skett.

Av föreningens medlemslägenheter har 30 bytt ägare under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Barr	Ordförande
Krister Löwenhielm	Vice Ordförande samt Operativt ansvarig
Gunnar Andersson	Sekreterare samt bostadsförmedling/frågor
Niklas Johannesson	Kassör och redovisningsfrågor
Kerstin Norburg Lindgren	Ledamot, Låsbrickor, porttelefon och tryck
Bengt Andersson	Ledamot, Parkfrågor, städning, sophämtning
Håkan Sundewall	Ledamot, Förråd samt datafrågor
Mikael Hammarbäck	Suppleant Fastighetsteknik/skötsel
Joachim Carlsson	Suppleant, Vice kassör samt bokslutsfrågor
Frederik Johnsson	Suppleant

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	
Maria Lundkvist	Suppleant Intern	

## Valberedning

Stämman valde Carin Söder, sammankallande, Erik Brinck och Björn Barr till valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Målning av gemensamma utrymmen

Under första kvartalet pågick målningarna av allmänna utrymmen såsom källare, vindar samt även el- och undercentraler. Detta innebär att under vintrarna 2013 och 2014 har vi rustat upp fastigheternas ytskikt på ett sätt som ger ökad värdehöjning och större trivsel.

### Renovering av ventilationssystemen

Under verksamhetsårets första månader färdigställdes och avslutades den genomgripande renoveringen av våra ventilationskanaler som pågått under drygt ett år. Alla system är nu optimalt balanserade. Det finns ett antal fläktar som fortfarande har fullt godkänd funktion men som kan behöva bytas så småningom. Detta görs dock efterhand då så erfordras. Nästa gång som det är dags för en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är 2020.

### Renovering av värmesystemen

Även den omfattande renoveringen av vårt värmesystem fortsatte in på nuvarande verksamhetsår. De sista arbetena och injusteringarna skedde första kvartalet. På vårkanten var det klart för efterjusteringar och dokumentation. Övergången till kyligare väderlek i höstas gav renoveringen ett högt betyg. Det förekom visserligen några enstaka klagomål, men då ofta relaterat till element som inte var luftade eller att man inte ställt in termostaten på lämpligt sätt.

### Upprustning av lekparken

Lekparkens upprustning var ett av de större projekten under förra året. Arbetena genomfördes under våren och sommaren. Styrelsen är mycket nöjd med arbetena vilket även många boende uttryckt samt visat genom att verkligen använda de nya sittgrupperna för samtal, kaffestunder och grillning i den fina miljön. De nya arrangemangen med olika ljuspunkter har lyst upp i höstmörkret på ett vackert sätt (se omslagsbild). De ursprungliga tankarna om ytterligare något lekredskap fick vi dock frångå då det visar sig att säkerhetsavstånden är så rigorösa att redskapen inte får plats inom disponibelt utrymme. Man kan ju lite skämtsamt säga att det blev mer plats för oss äldre att umgås, men kanske även det är till barnens glädje.

### Renovering av taket på Höghuset

Under sommarens skyfall uppstod en vattenskada på en lägenhet högst upp under takbalkongen på Aug. Wahlströms v 1. Tyvärr ersätter försäkringsbolagen inte sådana skador (!) varför föreningen fick en

oförutsedd utgift för renovering. Ett dolt fel i avrinningsystemet var orsaken till att det inte kunde svälja erforderliga mängder vatten utan det letade sig via trossbotten vidare till lägenheten. Detta har bidragit till ett minusresultat i redovisningen.

### **Vattenskador från avloppsstammar**

Under året har vi tyvärr fått en del vattenskador p g a stopp i avloppsstammar. Dessa har åtgärdats och skall efterhand slutbehandlas. Se vidare nedan.

## *Större planerade investeringar 2015*

### **Besiktning och renovering av avloppsstammar**

Våra avlopps- och spillvattenstammar har efter 60 år en del brister. På somliga avsnitt har redan rensning varit nödvändig. Vi måste nu göra en inspektion av samtliga stammar. De filmas då och vid behov spolats dom med högtryck. Sannolikt finns det därefter avsnitt som måste fräsas för att få bort rötter eller annat som hindrar flödet. Frågan uppstår sedan om renovering eller byte av några rör-längder måste genomföras.

### **Tilläggsisolering av krypvind**

Hela AW-längan (Aug. Wahlströms väg 5 – 27) har s k krypvind. Denna har en isolering på 20 cm vilken kommer att kompletteras med ytterligare 30 cm för att spara energi. Kostnaden för att genomföra detta kan räknas hem på fem år.

### **Intelligent styrning av värmen**

Sedan några år är samtliga våra lägenheter försedda med temperaturmätare (lilla dosan i hallen) som kontinuerligt registrerar inomhustemperaturen. Efter ombyggnaden av värmesystemet är det nu dags att koppla ihop inne- och utetemperaturerna till en intelligent teknisk lösning som ger jämnare värme och därmed även spar energi. Svängningarna i uppvärmningen kostar pengar. Med dagens teknik kan man förutse när värmen behöver ökas respektive minskas. Man slipper då öka värmen i efterhand när lägenhetstemperaturen redan 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

### **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 2014.

### **Under 2015**

- Inspektion och renoveringar av avloppsledning
- Tilläggsisolering av krypvind på AW-längan
- Installation av intelligent värmestyrning, (flyttas eventuellt till 2016 p g a kostnader för avloppet)

### **Inom de närmaste 5 åren:**

- Nya fläktar till ventilationskanalerna byts ut vid behov
- Värmeväxlare byts ut efter hand
- Renovering av garageportar
- Omläggning av taket på tvättstugan
- Byte av takpannor/läckt/papp. Översyn av takavvattning

- Förse taken med gångbryggor
- Renovering av balkongernas betongplattor

#### **Inom en 10-årsperiod:**

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

#### **Inom en 30-årsperiod:**

- Byte av radiatorstammar

### *Föreningens ekonomi*

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stark och allt tyder på att den så kommer att förbli och t o m stärkas på sikt. Med en kassa på dryga 5 miljoner kronor valde styrelsen i höstas att amortera 3 miljoner kronor på föreningens lån som numera alltså är nere på 11 mkr. Detta stärker inte bara soliditeten i föreningen utan gynnar medlemmarna långsiktigt genom lägre framtida räntekostnader. Vår goda ekonomi gör att vi kan amortera ned lånen även fortsättningsvis eftersom kreditgivarna inte borde tveka att ge föreningen nya lån om lånebehov skulle uppstå. De kvarvarande lånen är nu också omförhandlade till Stiborlån vilket gett en lägre ränta än tidigare. När detta skrivs är låneräntan 0,92 %!

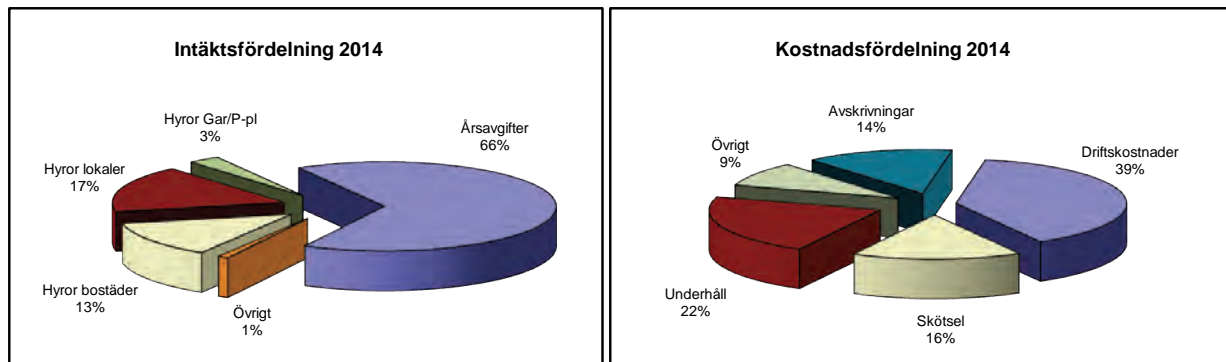
Den goda finansiella situationen gör att styrelsen inte heller 2015 har för avsikt att höja avgifterna.

Resultatmässigt redovisar vi en förlust på ca 2,4 mkr vilket är högre än vanligt. Vi hade budgeterat med -950 tkr. Det beror på att t ex våra ommålningar under 2 års tid, trapphus, källare och allmänna utrymmen, inte kan skrivas av utan belastar bokslutet i sin helhet innevarande år. Man kan dock säga att det är bra på sitt sätt, då den kostnaden nu är borta i framtiden. Förutom nämnda målningsarbeten inträffade tyvärr några tunga vattenskador på våra fastigheter, dels överst i höghuset, dels grunden i AJ 2 samt stopp i några avloppsstammar. I likhet med ommålningsarbetet betalade vi även detta direkt "ur egen ficka". Förklaringen till det var i första fallet att försäkringsbolagen inte ersätter skador som beror på inträngande vatten uppifrån taket. Vattenskadorna hade förorsakats av osynliga brister i taket och visade sig vid skyfallen i somras. Då det gäller skadan i källargrunden så bedömde vi att det var bättre att inte anlita försäkringsbolaget då detta hade inneburit en hög självrisk samt tyvärr även framtida ökade försäkringspremier. Dessa incidenter kostade föreningen ca 800 tkr utöver budget.

Liksom under fjolåret finansierade föreningen samtliga projekt under 2014 med egna medel och styrelsen har för avsikt att göra så även under innevarande verksamhetsår. Styrelsen arbetar under året med en 0-budget. D v s att intäkter och kostnader kommer att vara ungefär lika stora.

Föreningen gör inga avsättningar till någon separat fond för yttre underhåll. Förutom lånemöjligheten har vi en dold tillgång i våra hyresrätter som vid avflyttning ombildas till bostadsrätter och avyttras. Värdet av dessa bedöms vida överstiga kommande större underhållsarbeten. Styrelsen har heller ingen löpande amorteringsplan för lånen utan utvärderar kassautrymmet per år och tar amorteringsbeslut därefter. En långsiktig plan är givetvis att föreningen så småningom skall vara helt skuldfri.

## Ekonomi i bilder



## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	12 714	12 577	12 558	12 518
Resultat efter finansiella poster tkr	-2433	-268	687	382
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	468	472	472	472
Årshyra per m <sup>2</sup> hyresrättsyta, bostad	1154	1124	1141	*
Årshyra per m <sup>2</sup> övriga ytor	1040	1060	1025	*
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	618	792	792	1207
Räntekostnad per m <sup>2</sup> totalyta	14	18	35	31
Soliditet (%)	92,6	91	90,5	86,9
Elkostnad per m <sup>2</sup> totalyta	21	20	20	23
Värmekostnad per m <sup>2</sup> totalyta	157	168	156	143
Vattenkostnad per m <sup>2</sup> totalyta	25	25	23	30

\*År 2011 särredovisades ej hyresintäkter gällande bostäder samt övrigt

Ytuppgifter: Bostadsrättsyta 17 793 m<sup>2</sup>, hyresrättsyta 1 398 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 -2 402 512

Årets resultat -2 433 242

**-4 835 754**

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning: **-4 835 754**

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god. Kostnader hanteras löpande och tillgångar med längre hållbarhet aktiveras och skrivs av, varför dispositionsförslaget inte tar upp avsättningar till någon separat fond för yttre underhåll. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

# Resultaträkning

<b>1 januari – 31 december</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 713 969	12 577 226
Övriga intäkter		2 900	98 914
		<b>12 716 869</b>	<b>12 676 140</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-12 014 445	-9 035 987
Övriga externa kostnader		-433 787	-1 227 728
Personalkostnader	3	-375 788	-378 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-2 026 803	-1 957 065
		<b>-14 850 813</b>	<b>-12 599 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 133 944</b>	<b>76 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 322	31 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 620	-376 258
		<b>-299 298</b>	<b>-344 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 433 242</b>	<b>-268 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 433 242</b>	<b>-268 328</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 433 242</b>	<b>-268 328</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	176 933 654	172 986 653
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	102 951	136 539
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	82 453	6 342 426
		<b>177 119 058</b>	<b>179 465 618</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	7 000	7 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 126 058</b>	<b>179 472 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		30 612	25 599
Övriga fordringar		490 358	259 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 748	370 787
		<b>811 718</b>	<b>656 377</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 125 541</b>	<b>6 218 932</b>
		<b>2 125 541</b>	<b>6 218 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 937 259</b>	<b>6 875 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>180 063 317</b>	<b>186 347 927</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		74 118 842	74 118 842
Upplåtelseavgifter		97 577 170	97 577 170
		<b>171 696 012</b>	<b>171 696 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-2 402 512	-2 134 184
Årets resultat		-2 433 242	-268 328
		<b>-4 835 754</b>	<b>-2 402 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 860 258</b>	<b>169 293 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 000 000	14 000 000
Övriga skulder		34 360	34 360
		<b>11 034 360</b>	<b>14 034 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		196 329	1 143 084
Övriga skulder		237 353	237 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 735 017	1 639 409
		<b>2 168 699</b>	<b>3 020 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 063 317</b>	<b>186 347 927</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		75 000 000	75 000 000
		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### **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>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	8 365 085	8 305 800
	Hysesintäkter bostäder	1 613 031	1 571 383
	Hysesintäkter lokaler, momspliktiga intäkter	2 191 260	2 166 627
	Hyror, p-platser/garage	542 961	539 722
	Övriga poster	1 632	-6 305
		<b>12 713 969</b>	<b>12 577 226</b>

<b>NOT 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Driftkostnader</b>		
	El för drift och belysning	448 790	421 978
	Fjärrvärme	3 334 704	3 130 754
	Vatten & Avlopp	534 755	521 362
	Fastighetsförsäkring	204 375	201 260
	Övrigt	1 333 478	1 079 565
		<b>5 856 102</b>	<b>5 354 919</b>

	<b>Skötselkostnader</b>		
	Fastighetsskötsel	1 023 359	762 241
	Gårdsskötsel	808 376	338 960
	Takskottning	11 123	0
	Städning	392 013	502 710
	Bevakning & Larm	149 224	215 434
	Besiktningkostnader	16 354	21 948
	Övrigt	0	162 327
	<b>Summa</b>	<b>2 400 449</b>	<b>2 003 620</b>

	<b>Underhåll och reparationer</b>		
	Underhållskostnader	2 639 162	560 025
	Reparationer	444 111	626 322
	Serviceavtal	182 598	0
		<b>3 265 871</b>	<b>1 186 347</b>

	<b>Övriga kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	120 840	120 840
	Fastighetsavgift bostäder	371 184	370 260
		<b>492 024</b>	<b>491 100</b>

<b>Summa Total</b>	<b>12 014 446</b>	<b>9 035 986</b>
--------------------	-------------------	------------------

## Noter

<b>NOT 3</b>	<b>Arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsen:			
Löner och ersättningar		327 000	327 000
		327 000	327 000
Sociala kostnader		48 788	51 876
<b>Summa styrelse och övriga</b>		<b>375 788</b>	<b>378 876</b>

<b>NOT 4</b>	<b>Avskrivningar</b>	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivning, antal år</b>	
Byggnader	200	
Fastighetsförbättringar	10	
Värmeanläggning	20	
Ventilation	20	
Garage	10	
Säkerhetsdörrar/brandskydd	20	
Stambyte	50	
Elektroniskt låssystem	15	
Fönster	33	
Markanläggning	10	
Maskiner	5	
Värmemätare	10	
Ventilationssystem	30	
Värmesystem	30	
Lekparken	20	

Sammantaget motsvarar de totala avskrivningarna drygt 1% av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket kan anses vara en långsiktigt rimlig nivå.

## Noter

<b>NOT 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ingående anskaffningsvärden	194 129 691	194 129 691
	Inköp	5 940 216	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>200 069 907</b>	<b>194 129 691</b>
	Ingående avskrivningar	-21 143 038	-19 221 736
	Årets avskrivningar	-1 993 215	-1 921 302
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-23 136 253</b>	<b>-21 143 038</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>176 933 654</b>	<b>172 986 653</b>
	<b>Taxeringsvärden</b>		
	Mark	126 884 000	126 884 000
	Byggnader	165 200 000	165 200 000

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>2014</b>	<b>2013</b>
	Ingående anskaffningsvärden	586 023	586 023
	Försäljningar/utrangeringar	-38 062	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>547 961</b>	<b>586 023</b>
	Ingående avskrivningar	-449 485	-413 722
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	38 062	0
	Årets avskrivningar	-33 588	-35 763
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-445 010</b>	<b>-449 485</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>102 951</b>	<b>136 538</b>

<b>NOT 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ingående anskaffningsvärden	6 342 426	1 182 995
	Inköp	1 342 472	5 159 431
	Omklassificeringar	-7 684 898	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 453</b>	<b>6 342 426</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>82 453</b>	<b>6 342 426</b>

## Noter

<b>NOT 8</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2014</b>	<b>2013</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>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Ack kostnad nyuppl.</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	
	Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	74 118 842	100 814 117	-3 236 947	-2 134 184	-268 328
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
	Omföring förra årets resultat				-268 328	268 328
	Årets resultat					-2 433 242
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 118 842</b>	<b>100 814 117</b>	<b>-3 236 947</b>	<b>-2 402 512</b>	<b>-2 433 242</b>

<b>NOT 10</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förfaller senare än 5 år. Stadshypotek rörlig ränta	11 000 000	14 000 000
		<b>11 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

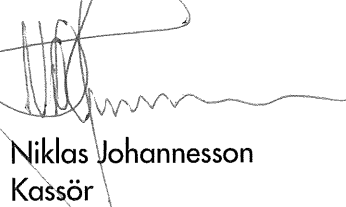
Danderyd den 27 april 2015




Björn Barr  
Ordförande



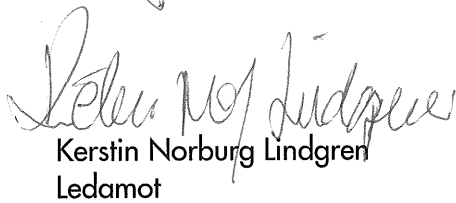
Krister Löwenhielm  
Vice ordförande



Niklas Johannesson  
Kassör



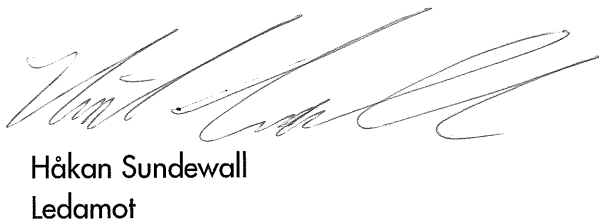
Gunnar Andersson  
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren  
Ledamot



Bengt Andersson  
Ledamot

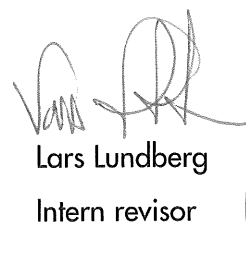


Håkan Sundewall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2015



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 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 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 2014-12-31 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 2014.

### 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 ansvarsfrihet 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

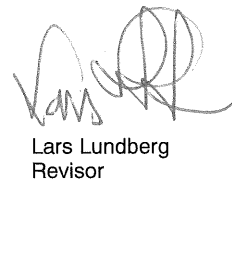
### Uttalanden

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

Danderyd den 28/4 2015



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