



ÅR
2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD



ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-14
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Uppgifter om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Föreningen klassas som ett privat bostadsföretag 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 Protector.

Medlemmarnas BRF-försäkring har betalats av föreningen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är med fjärrvärme genom Norrenergi. Elförsörjning sker via Fortum.

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 Golfängan. 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 292 lägenheter med bostadsrätt och 13 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m², varav 18 448 m² utgörs av bostadsrättsyta, samt 743m² 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 om totalt 630 kvm, 64 förråd och 82 parkeringsplatser varav 5 laddplatser.

Föreningen är momsregistrerad avseende 14 verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Genomförda renoveringar och större underhåll sedan 2002

- Stambyte 2002-2005.
- Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm 2007-2008.
- Tvättstuga ombyggd inklusive nya maskiner 2008-09.
- Uppgraderat brandskydd med nytt brandlarm, brandsäkra genomföringar, nya branddörrar samt nya säkerhetsdörrar 2009.
- Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner 2009-10.
- Samtliga fönster, som ej tidigare bytts, har under 2010-12 ersatts med nya 3-glas isolerfönster. Totalt 1.363 fönster/balkongdörrar.
- 2012 ändrades sophanteringen och sopkärllskåp anskaffades till de nya kärlden.
- 2012 installerades temperaturgivare för fjärravläsning i samtliga lägenheter.
- 2012 uppgraderades värmesystemet med nya flödesscheman, radiatorventiler och termostater.
- Under 2013-14 har alla trapphus, allmänna utrymmen samt el- och undercentraler målats om.
- Parkområdena är väl underhållna med utrymme för rekreation i en fin natur. Centralparken med lekplats har under 2014 byggts om och försetts med fler sittgrupper och bättre belysning.
- Under 2015 uppgraderades styrsystemet för uppvärmningen för bättre värmeekonomi.
- 2016 renoverades de horisontella avloppsstammarna i Axel Johnssonlängan. Arbetet fortsatte 2017 med de resterande 8 byggnaderna.
- Under 2018 renoverades samtliga 11 hissar i läghusen.
- Samma höst installerades belysning längs AJ-längans västra sida.
- 2019 byttes 35 garageportar ut mot nya vipportar försedda med fjärrkontroll.
- 2020 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen OVK, varvid nödvändiga justeringar gjordes. Under året installerades även renare för radiatorvattnet samt en värmeväxlare byttes i undercentral UC 3 i AJ-längan.
- 2021 uppdaterades UC 4 och 5 lika ovan.

Förvaltning

Uppdrag

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel, förvaltning
Trädgårdsskötsel
Internet operatör
Kabel-TV operatör

Leverantör

Ekoxens Företagstjänst AB
Renew Service AB
Kasama
Stockholms Stadsnät AB
Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskador satte sina spår även 2021

De omfattande vattenskadorna på sju lägenheter i AW 10 belastade vår ekonomi även de första månaderna under 2021 med cirka 250 tkr kronor. Renoveringsarbetet blev betydande och drog ut på tiden.

Osannolika elpriser spräckte vår budget

Vid budgetarbetet finns det alltid en del poster som bygger på olika antaganden. Kostnader för snöskottning och sandning är exempelvis poster som kan variera kraftigt år från år på grund av vädret. Att elpriserna i slutet av året dessutom skulle skena var omöjligt att förutse. Priset rusade från under kronan till stundtals 5-6 kronor per kilowatt vilket aldrig tidigare hänt.

Undercentralerna i UC 4 och 5 uppgraderades under året

Föreningen har sammanlagt fem undercentraler. I alla dessa finns en värmeväxlare som har stor betydelse för maximal utvinning av värme från Norrenergis inkommande fjärrvärme. En värmeväxlare har en teknisk livslängd på 25 till 30 år. I slutet av den tekniska livslängden tappar värmeväxlaren efterhand en del av sin prestanda. Det innebär att returvärmens till Norrenergi blir för hög vilket i sin tur ger föreningen en straffavgift. Under de senaste åren har fyra värmeväxlare bytts ut varav två stycken under 2021.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för löpande underhåll. Förändringar och omprioriteringar kan dock ske efter förändrade behov. De åtgärder som vi planerar närmast framgår nedan. Löpande underhåll och reparationer måste naturligtvis även ske kontinuerligt.

Åtgärder under 2022

- Ombyggnaden av våra tak, som redan har startat, kommer att bli vårt största projekt sedan fönsterbytet. Förberedelser påbörjades under förra året och avtal med extern bygg- och projektledare för upphandlingen utsågs och offerter från takentreprenörer togs in. Av nio tillfrågade återstod så småningom fyra som vi träffade varav en alltså fick uppdraget. Förutom nya tak kommer de att förses med gångbryggor och övriga lagstadgade säkerhetsanordningar*.

Takomläggningen har ingått i föreningens långsiktiga underhållsplan vilket gjort att vi, under en längre period, har byggt upp en likviditet för att kunna bekosta takomläggningen med egna medel. Det är bland annat inkomster från försäljning av ombildade hyresrätter som gett oss den möjligheten.

- Den sista värmeväxlaren byts ut liksom övrig styrutrustning samt expansionskärl. Avser UC 2 i AW 2.

Åtgärder inom de närmaste 5 åren:

- Ev fortsatta takarbeten 2023
- Samordna mat- och källsortering efter kommande regeringsbeslut
- Fortsatta investeringar för att sänka värmekostnaderna
- Ventilationsfläktarna på våra vindar som uppnått sin beräknade livslängd byts ut
- Solceller AJ 10-16. Bevaka utvecklingen
- Lagning och ommålning av gavelfasader vid behov

På längre sikt:

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Byte av radiatorstammar

* Lagen trädde i kraft 1959 då vårt område redan var färdigbyggt vilket innebar att den inte omfattade våra tak. Dock har det medfört att entreprenörerna kräver extra personal för att öka säkerheten eller använder skylift, vilket inneburit extra kostnader.

Medlemsförändringar

Av föreningens medlemslägenheter har 33 bytt ägare under året.
Vid årets början var antalet medlemmar 408 st.
Under året har 40 st lämnat föreningen och 47 nya antagits.
Vid årets slut var antalet medlemmar 415 st.

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

Lägenhetsombildningar

Under 2021 ombildades fyra hyresrätter till bostadsrätter.
Under året avyttrades två av dessa. Två skall renoveras och avyttras under 2022.

Befattningshavare

Styrelse

Mikael Hammarbäck	Ordförande
Krister Löwenhielm	Vice Ordförande samt Operativt ansvarig
Mats Ensterö	Sekreterare
Christian Sondell	Kassör och redovisningsfrågor
Kerstin Norburg Lindgren	Ledamot, låsbrickor, porttelefon
Håkan Sundewall	Ledamot, förråd
Elif Can	Ledamot, andrahandsuthyrningar
Gunnar Andersson	Suppleant
Katri Tammi	Suppleant
Carin Holmquist	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå
Jan-Ove Brandt	Suppleant extern	KPMG
Joachim Carlsson	Ordinarie Intern	
Lars Lundberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Stämman valde Gunnar Andersson (smk), Ulrika Preger samt Gita Berggren som valberedare.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2021.

Föreningens ekonomi

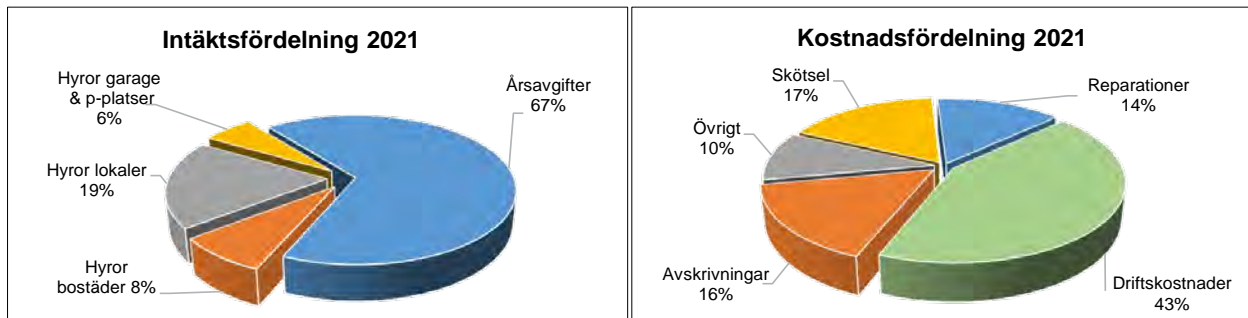
Föreningens ekonomi är synnerligen god. Det innebär att föreningen är skuldfri, reparationer och investeringar har finansierats med egna medel. Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta är mycket låg och vår soliditet är uppseendeväckande bra. Det framgår av flerårsöversikten på sidan 7, där även andra jämförelsetal finns.

Föreningens likviditet är mycket stark vilket innebär att vi under de närmaste åren kan bestrida den stora investeringen i nya tak med egna medel. Takomläggningen är kostnadsberäknad till ca 16 mkr och beräknas pågå under åren 2022 och 2023. Det är en ersättningsinvestering och kommer redovisningsmässigt belasta resultatet i takt med att arbetet utförs.

Årets bokföringsmässiga resultat visar en förlust om 49 tkr i stället för en budgeterad vinst om ca 495 tkr. Främsta förklaringen till avvikelsen är att styrelsen under året beslöt tidigarelägga uppdateringen av UC 5 (värmeväxlare mm) till en kostnad av 320 tkr och högre elpriser om 200 tkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde om 8 069 768 kr.

Styrelsen bedömer f n inte, trots de kommande stora utgifterna, att någon höjning av årsavgifterna är påkallad.

Ekonomi i bilder



Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	12 874	12 796	12 868	12 800
Resultat efter finansiella poster tkr	-49	-24	34	-2 190
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	467	467	467	467
Årshyra per m ² hyresrättsyta, bostad, kr	1 266	1 254	1 240	1 212
Årshyra per m ² övriga ytor, kr	1 129	1 053	1 089	1 087
Lån per m ² bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0
Räntekostnad per m ² totalyta, kr	0	0	0	0
Soliditet (%), Not 9	98,5	98,3	98,8	98,8
Elkostnad per m ² totalyta, kr	28	19	21	22
Värmekostnad per m ² totalyta, kr	158	148	152	152
Vattenkostnad per m ² totalyta, kr	31	30	27	24

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 750 477	123 167 482	-3 362 739	-13 595 549	-24 402
Resultatdisposition					
Balanseras i ny räkning				-24 402	24 402
Upplåtelse bostadsrätter	456 943	6 203 057	-188 670		
Årets resultat					-48 684
Belopp vid årets utgång	79 207 420	129 370 539	-3 551 409	-13 619 995	-48 684

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 619 951	Förslag till disposition:	Balanseras i ny räkning	-13 668 635
Årets resultat	-48 684			
Summa	-13 668 635	Summa		-13 668 635

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2021	2020
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 873 665	12 796 344
Övriga intäkter		5 800	1 500
Summa rörelseintäkter		12 879 465	12 797 844
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-10 113 838	-9 578 400
Övriga externa kostnader		-423 000	-529 491
Arvoden	4	-394 187	-390 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 116 481	-2 109 993
Summa rörelsekostnader		-13 047 506	-12 607 996
Rörelseresultat		-168 041	189 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 719
Värdeförändring kortfristiga placeringar	8	119 571	-216 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214	-194
Summa finansiella poster		119 357	-214 250
Resultat efter finansiella poster		-48 684	-24 402
ÅRETS RESULTAT		-48 684	-24 402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	163 644 012	165 726 850
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	532 967	407 165
Summa materiella anläggningstillgångar		164 176 979	166 134 015
Summa anläggningstillgångar		164 176 979	166 134 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 077	890
Övriga fordringar		12 749	7 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 370	283 196
Summa kortfristiga fordringar		276 196	292 021
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	9 902 796	9 783 225
Summa kortfristiga placeringar		9 902 796	9 783 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 835 927	11 885 730
Summa kassa och bank		19 835 927	11 885 730
Summa omsättningstillgångar		30 014 919	21 960 976
SUMMA TILLGÅNGAR		194 191 898	188 094 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 207 420	78 750 477
Upplåtelseavgifter	125 819 130	119 804 743
Summa bundet eget kapital	205 026 550	198 555 220
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-13 619 951	-13 595 549
Årets resultat	-48 684	-24 402
Summa fritt eget kapital	-13 668 635	-13 619 951
Summa eget kapital	191 357 915	184 935 269
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	-	16 000
Summa långfristiga skulder	-	16 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	508 354	983 967
Skatteskulder	64 463	93 424
Övriga skulder	237 963	233 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 023 203	1 832 576
Summa kortfristiga skulder	2 833 983	3 143 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	194 191 898	188 094 991

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 041	189 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Värdeförändringar kortfristiga placeringar	119 571	-216 775
- Avskrivningar	2 116 481	2 109 993
Erhållen ränta	-	2 719
Erlagd ränta	-214	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 067 797	2 085 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	15 825	-27 989
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-309 739	900 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 773 883	2 958 590
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 445	-336 473
Minskning långfristiga skulder	-16 000	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 445	-351 473
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	6 471 330	3 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 471 330	3 230 000
Årets kassaflöde	8 069 768	5 837 117
Likvida medel vid årets början	21 668 955	15 831 838
Likvida medel vid årets slut	29 738 723	21 668 955
I kassaflödesanalysens likvida medel medräknas kortfristiga placeringar		

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.(K2)

NOT 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter BRF-bostäder	8 531 124	8 547 823
Hysesintäkter bostäder	1 082 591	1 159 142
Hysesintäkter lokaler	2 465 131	2 304 340
Hyror, p-platser/garage	735 119	737 025
Avgift andrahandsuthyrning	59 700	48 014
Summa	12 873 665	12 796 344

NOT 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftkostnader		
El för drift och belysning (gemensam)	601 609	402 578
Fjärrvärme	3 368 300	3 151 139
Vatten & Avlopp	653 099	636 228
Fastighetsförsäkring	201 538	173 821
Övrigt (bredband, ComHem, sophämtning)	757 508	715 085
Summa	5 582 054	5 078 851

Skötselkostnader		
Fastighetsskötsel	624 645	822 166
Gårdsskötsel	730 107	428 574
Takskottning	39 441	11 092
Städning	446 876	462 082
Bevakning & Larm	111 100	94 695
Besiktningkostnader (2020 obligatorisk ventilationskontroll)	199 084	782 112
Summa	2 151 253	2 600 721

Underhåll och reparationer		
Underhållskostnader	338 399	80 217
Reparationer	1 187 588	1 035 062
Serviceavtal	269 548	190 784
Summa	1 795 535	1 306 063

Fastighetsskatt och avgifter		
Fastighetsskatt lokaler	140 000	156 921
Fastighetsavgift bostäder	444 996	435 844
Summa	584 996	592 765

Summa total	10 113 838	9 578 400
--------------------	-------------------	------------------

Noter

NOT 4	Styrelsearvoden	2021	2020
	Arvoden och ersättningar	332 500	332 500
	Sociala kostnader	61 687	57 612
	Summa	394 187	390 112

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 tid	
			Återstår år	
	Byggnader, anskaffningsvärde	1995	200	173
	Stambyte	2005	50	33
	Ventilation	2006	20	4
	Elektroniskt låssystem	2010	15	3
	Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	8
	Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	23
	Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	0
	Ventilationssystem renovering	2014	30	22
	Värmsystem uppgradering	2014	30	22
	Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	12
	Tilläggsisolering vind	2015	15	8
	Styrsystem till värmen	2015	20	13
	Belysning AJ-längan	2019	20	17
	Laddplatser för elbilar	2019	10	7
	Portöppnare garage	2019	10	7
	Avgasrenare för radiatorvatten	2020	10	8

NOT 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	201 455 958	201 119 485
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	336 473
	Utgående anskaffningsvärden	201 455 958	201 455 958
	Ingående avskrivningar	-35 729 108	-33 671 505
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 082 838	-2 057 603
	Utgående avskrivningar	-37 811 946	-35 729 108
	Redovisat värde	163 644 012	165 726 850

Noter

NOT 6 forts.	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Taxeringsvärden			
Mark		191 200 000	191 200 000
Byggnader		237 800 000	237 800 000
Summa		429 000 000	429 000 000

NOT 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		1 044 492	1 044 492
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Inköp		159 445	-
Utgående anskaffningsvärden		1 203 937	1 044 492
Ingående avskrivningar		-637 327	-584 937
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-33 643	-52 390
Utgående avskrivningar		-670 970	-637 327
Redovisat värde		532 967	407 165

NOT 8	Kortfristiga placeringar	2021-12-31	2020-12-31
Placering i räntefond		9 783 225	10 000 000
Värdeförändring		119 571	-216 775
Summa		9 902 796	9 783 225
Bokfört värde motsvarar balansdagens kurs			

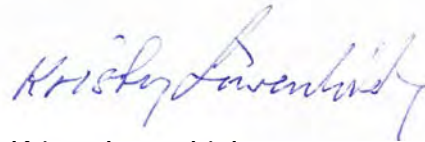
NOT 9 **Definition av nyckeltal**

Soliditet är eget kapital i procent av summa eget kapital och skulder.

Danderyd den 6 april 2022



Mikael Hammarbäck
Ordförande



Krister Löwenhielm
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Christian Sondell
Kassör



Mats Ensterö
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren
Ledamot



Elif Can
Ledamot

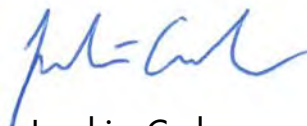


Håkan Sundewall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson
Intern 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 2021.

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 2021 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 misstag.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

AW

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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:

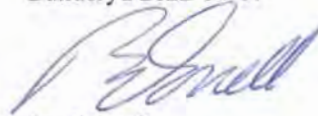
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

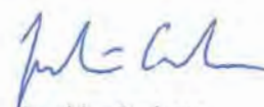
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 2022-04-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson
Revisor



Adress
August Wahlströms väg 8
182 31 Danderyd

Hemsida
www.morbybacken1.se
E-post: styrelsen@morbybacken1.se

Org.nummer
716419-6391
Bankgiro 509-5021