

ÅR
2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD



ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2022.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-14
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16-17

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 första halvåret varit fullvärdeförsäkrad hos Protector, därefter If.

Medlemmarnas BRF-försäkring har betalats av föreningen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme genom Norrenergi. Elförsörjning sker via Fortum/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 Golfhängan. 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 293 lägenheter med bostadsrätt och 12 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m², varav 18 503 m² utgörs av bostadsrättsyta, samt 688 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 om totalt 630 kvm, 64 förråd och 82 parkeringsplatser varav 9 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.
- 2022 byttes större delen av våra tak. Den sista gamla värmeväxlaren byttes i UC 2.

Förvaltning

Uppdrag	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Ekoxens Företagstjänst AB
Fastighetsskötsel, förvaltning	Renew Service AB
Trädgårdsskötsel	Kasama
Internet operatör	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV operatör	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takomläggningen dominerade under verksamhetsåret

Efter förberedelser sedan 2021 kom själva arbetet igång i april. Valet av entreprenör blev Conway AB med Belink AB som underentreprenör samt med Sefast AB som Bygg- och projektledare. Sefast hade då skickat förfrågningar till 9 takentreprenörer varav 7 inkom med offerter. Tre sorterades bort p g a ofullständiga uppgifter. Fyra stycken återstod som takgruppen i styrelsen, Mikael Hammarbäck, Kerstin Norburg och Krister Löwenhielm träffade tillsammans med Johan Eklund VD på Sefast. Conway/Belink fick uppdraget eftersom de hade en tilltalande produktionsplan med fördelar beträffande både leveranstid och pris.

Takarbetet pågick alltså kontinuerligt under nio månader utan semester i gassande sol och isande kyla samt snö fram till julen med både övertid och lördagsjobb. Styrelsen anser att arbetet är väl utfört vilket bl a slutbesiktningen har visat. Arbetets omfattning har inneburit en del inskränkningar i rörelsefriheten för våra boenden samt en del olägenheter för butikerna längs Golfvägen. De nya taken bedöms ha en livslängd på ca 50 år.

Fördubblade elpriser förutsåg vi inte

Vid budgetarbetet finns det alltid en del poster som bygger på olika antaganden. Kostnader för snöskottning och sandning kan exempelvis variera kraftigt år från år på grund av vädret. Att elpriserna under året dessutom skulle skena var omöjligt att förutse. Våra elpriser har, före eventuellt elstöd, sedan 2020 mer än fördubblats.

Undercentralen i UC 2 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 effekt. Det innebär att returvärmerna till Norrenergi blir för höga vilket i sin tur ger föreningen en straffavgift. Under de senaste åren har samtliga värmeväxlare bytts ut varav den sista i UC 2 under 2022.

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 2023

- Fortsatta takarbeten
Omläggningen av våra tak, som påbörjades i april har gått snabbare än förväntat och det som återstod vid årsskiftet var att slutföra Golfvägen samt AW 1.
- Under året kommer vi eventuellt att installera solceller på vissa byggnader. Beslutet är ännu inte taget, men på styrelsemötet 7 februari beslutades att ta in offerter för ändamålet. Största ekonomiska förtjänsten med solceller är om man själv förbrukar den producerade elen. Att sälja den ger lägre vinst. Problemet i vårt fall är att den el som alstras får endast användas i den byggnad där solcellerna finns, eller säljas till E-on. Förslaget vi har fått av vår konsult är att man förser tre av våra byggnader med solceller, nämligen AJ 12–16, AW 23–27 samt eventuellt AJ 2–4. De första två med vanliga svarta solpaneler eftersom den placeringen inte stör, den senare kommer att ha en färg som liknar takpannorna. Det blir visserligen något dyrare, men eftersom de syns från parkområdet blir de diskretare än om de är svarta. Eftersom området byggnader har ett visst kulturhistoriskt värde kan vi inte förse större delar av taken med solceller. De mindre taken är för små för att det ska vara lönsamt. För att göra rätt har vi tagit hjälp av Ecotech, ett konsultföretag inom solenergi.
- Ytterligare fyra laddplatser kommer under året att installeras vid parkeringen längs E18.

Åtgärder inom de närmaste 5 åren:

- Lagning och ommålning av gavelfasader
- Fortsatta investeringar för att sänka värmekostnaderna
- Ventilationsfläktarna på våra vindar som uppnått sin beräknade livslängd byts ut

På längre sikt:

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Byte av radiatorstammar

Medlemsförändringar

Av föreningens medlemslägenheter har 22 bytt ägare under året.
Vid årets början var antalet medlemmar 415 st.
Under året har 37 st lämnat föreningen och 34 nya antagits.
Vid årets slut var antalet medlemmar 412 st.

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

Lägenhetsombildningar

Två lägenheter som ombildats till bostadsrätter under 2021, renoverades och avyttrades 2022.
Ytterligare en hyresrätt ombildades och avyttrades under året.

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
Maja Grisotti	Suppleant
Martin Tittenberger	Suppleant
Marcus Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie extern	Engzells Revisionsbyrå
Göran Andersson	Suppleant extern	Mörby Revision
Joachim Carlsson	Ordinarie Intern	
Lars Lundberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Stämman valde Gunnar Andersson (smk), Ulrika Preger, Magnus Rosén samt Viveca Zuhr Retsler.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022.

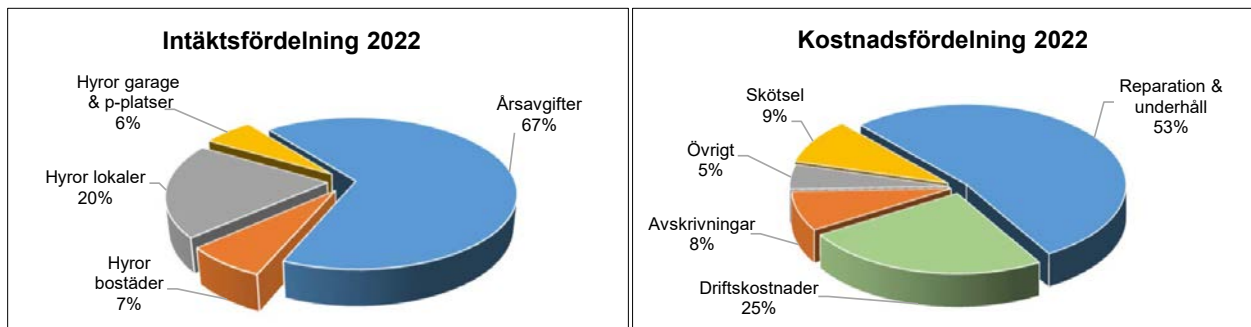
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen är skuldfri, reparationer och investeringar har finansierats med egna medel. Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta är mycket låg och vår starka soliditet innebär ekonomisk stabilitet. Det framgår av flerårsöversikten på sidan 7 som visar fler intressanta jämförelsetal. Föreningens likviditet är påtagligt god vilket gör att vi under de närmaste åren kan bestrida kommande stora investeringar med egna medel.

Årets bokföringsmässiga resultat visar en förlust om 12,8 Mkr inklusive takomläggning om 12,4 Mkr i stället för en budgeterad förlust om ca 8 Mkr. Förklaringen till avvikelsen är att större delen av takarbetet kunde genomföras 2022. Även oväntade högre elpriser bidrog till avvikelsen. Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt kassaflöde om -2,8 Mkr.

Styrelsen bedömer för närvarande inte att någon höjning av årsavgifterna är påkallad.

Ekonomi i bilder



Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	12 891	12 874	12 796	12 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12 819	-49	-24	34
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	467	467	467	467
Årshyra per m ² hyresrättsyta, bostad, kr	1 285	1 266	1 254	1 240
Årshyra per m ² övriga ytor, kr	1 162	1 129	1 053	1 089
Lån per m ² bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0
Räntekostnad per m ² totalyta, kr	0	0	0	0
Soliditet (%), Not 9	98,7	98,5	98,3	98,8
Elkostnad per m ² totalyta, kr	45	28	19	21
Värmekostnad per m ² totalyta, kr	154	158	148	152
Vattenkostnad per m ² totalyta, kr	30	31	30	27

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 207 420	129 370 539	-3 551 409	-13 619 951	-48 684
<i>Resultatdisposition</i>					
Balanseras i ny räkning				-48 684	48 684
Upplåtelse bostadsrätter	557 802	8 617 198	-585 149		
Årets resultat					-12 818 883
Belopp vid årets utgång	79 765 222	137 987 737	-4 136 558	-13 668 635	-12 818 883

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 668 635	Förslag till disposition:	Balanseras i ny räkning	-26 487 518
Årets resultat	-12 818 883			
Summa	-26 487 518	Summa		-26 487 518

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2022	2021
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 890 669	12 873 665
Övriga intäkter		3 400	5 800
Summa rörelseintäkter		12 894 069	12 879 465
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-22 471 610	-10 113 838
Övriga externa kostnader		-545 833	-423 000
Arvoden	4	-396 858	-394 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 115 091	-2 116 481
Summa rörelsekostnader		-25 529 392	-13 047 506
Rörelseresultat		-12 635 323	-168 041
Finansiella poster			
Resultat från kortfristiga placeringar	8	-233 978	119 571
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 989	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 571	-214
Summa finansiella poster		-183 560	119 357
Resultat efter finansiella poster		-12 818 883	-48 684
ÅRETS RESULTAT		-12 818 883	-48 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	161 597 255	163 644 012
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	464 633	532 967
Summa materiella anläggningstillgångar		162 061 888	164 176 979
Summa anläggningstillgångar		162 061 888	164 176 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 353	23 077
Övriga fordringar		35 616	12 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		460 876	240 370
Summa kortfristiga fordringar		542 845	276 196
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	-	9 902 796
Summa kortfristiga placeringar		-	9 902 796
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 938 684	19 835 927
Summa kassa och bank		26 938 684	19 835 927
Summa omsättningstillgångar		27 481 529	30 014 919
SUMMA TILLGÅNGAR		189 543 417	194 191 898

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 765 222	79 207 420
Upplåtelseavgifter	133 851 179	125 819 130
Summa bundet eget kapital	213 616 401	205 026 550
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-13 668 635	-13 619 951
Årets resultat	-12 818 883	-48 684
Summa fritt eget kapital	-26 487 518	-13 668 635
Summa eget kapital	187 128 883	191 357 915
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	188 676	508 354
Skatteskulder	23 679	64 463
Övriga skulder	529 465	237 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 672 714	2 023 203
Summa kortfristiga skulder	2 414 534	2 833 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 189 543 417	194 191 898

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 635 323	-168 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-	119 571
- Avskrivningar	2 115 091	2 116 481
Förlust kortfristiga placeringar	-233 978	-
Erhållen ränta	52 989	-
Erlagd ränta	-2 571	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 703 792	2 067 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-266 649	15 825
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-419 449	-309 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 389 890	1 773 883
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-159 445
Minskning långfristiga skulder	-	-16 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-175 445
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	8 589 851	6 471 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 589 851	6 471 330
Årets kassaflöde	-2 800 039	8 069 768
Likvida medel vid årets början	29 738 723	21 668 955
Likvida medel vid årets slut	26 938 684	29 738 723
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	2022	2021
	Årsavgifter BRF-bostäder	8 579 992	8 531 124
	Hysesintäkter bostäder	943 237	1 082 591
	Hysesintäkter lokaler	2 574 641	2 465 131
	Hyor, p-platser/garage	753 324	735 119
	Avgift andrahandsuthyrning	39 475	59 700
	Summa	12 890 669	12 873 665
NOT 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	Driftkostnader		
	El för drift och belysning (gemensam)	960 348	601 608
	Fjärrvärme	3 285 637	3 368 300
	Vatten & Avlopp	641 400	653 099
	Fastighetsförsäkring	228 592	201 538
	Övrigt (bredband, Tele2, sophämtning)	746 551	757 509
	Summa	5 862 528	5 582 054
	Skötselkostnader		
	Fastighetsskötsel	601 895	624 645
	Gårdsskötsel	638 507	730 107
	Takskottning	14 543	39 441
	Städning	475 143	446 876
	Bevakning & Larm	102 676	111 100
	Besiktningkostnader	48 383	199 084
	Summa	1 881 147	2 151 253
	Underhåll och reparationer		
	Underhållskostnader (varav tak 12 374 254)	13 023 243	338 399
	Reparationer	782 294	1 187 588
	Serviceavtal	311 835	269 548
	Summa	14 117 372	1 795 535
	Fastighetsskatt och avgifter		
	Fastighetsskatt lokaler	150 250	140 000
	Fastighetsavgift bostäder	460 313	444 996
	Summa	610 563	584 996
	Summa total	22 471 610	10 113 838

Noter

NOT 4	Styrelsearvoden	2022	2021
	Arvoden och ersättningar	332 500	332 500
	Sociala kostnader	64 358	61 687
	Summa	396 858	394 187

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	172
Stambyte	2005	50	32
Ventilation	2006	20	3
Elektroniskt låssystem	2010	15	2
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	7
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	22
Ventilationssystem renovering	2014	30	21
Värmesystem uppgradering	2014	30	21
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	11
Tilläggsisolering vind	2015	15	7
Styrssystem till värmen	2015	20	12
Belysning AJ-längan	2019	20	16
Laddplatser för elbilar	2019	10	6
Portöppnare garage	2019	10	6
Avgasrenare för radiatorvatten	2020	10	7

NOT 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	201 455 958	201 455 958
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	201 455 958	201 455 958
	Ingående avskrivningar	-37 811 946	-35 729 108
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 046 757	-2 082 838
	Utgående avskrivningar	-39 858 703	-37 811 946
	Redovisat värde	161 597 255	163 644 012

Noter

NOT 6 forts.	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärden			
Mark		215 600 000	191 200 000
Byggnader		250 800 000	237 800 000
Summa		466 400 000	429 000 000

NOT 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		1 203 937	1 044 492
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Inköp		-	159 445
Utgående anskaffningsvärden		1 203 937	1 203 937
Ingående avskrivningar		-670 970	-637 327
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-68 334	-33 643
Utgående avskrivningar		-739 304	-670 970
Redovisat värde		464 633	532 967

NOT 8	Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Placering i räntefond		0	9 783 225
Värdeförändring		0	119 571
Summa		0	9 902 796
Bokfört värde motsvarar balansdagens kurs			

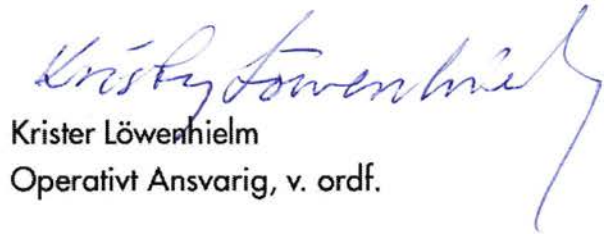
NOT 9 **Definition av nyckeltal**

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

Danderyd den 4 april 2023



Mikael Hammarbäck
Ordförande



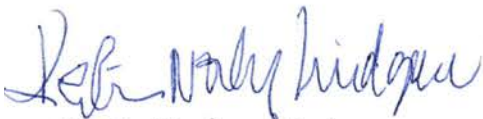
Krister Löwenhielm
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Christian Sondell
Kassör



Mats Ensterö
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren
Ledamot



Elif Can
Ledamot



Håkan Sundewall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2023



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 2022.

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 2022 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 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 misstag. 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 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. Risker 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.

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-04-05



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