

Årsredovisning 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD



ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2017.

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 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 2016-07-22 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/Trygg Hansa.

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 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 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 om totalt 630 kvm, 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 horisontella stammar i återstående 8 byggnader	2017
Rörinfodring av horisontala stammar i AJ-längan	2016
Elektronisk värmestyrning installerad	2015
Krypvinden 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 källarplanen är nu renoverade

Efter det stora stambytet 2002 - 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 byttes redan under förra räkenskapsåret. Under 2017 byttes stammarna i samtliga resterande byggnader. Tack vare ett förmånligt erbjudande och en god likviditet beslutades att samtliga byggnader skulle relinas under året, trots att det skulle innebära ett kraftigt underskott redovisningsmässigt. Ett omfattande arbete som i det stora hela gick smidigt.

Tyvärr fick vi problem hos några av våra lokalhyresgäster. Detta drabbade Nordiska Hem, pizzerian, Claudia och i viss mån mäklaren Vincent Forsbeck. Där blev ingreppen stora, men vi kunde trots det genomföra nödvändigt arbete. Det ligger i sakens natur att renovering av avloppsledningar är svårt att klara av utan att en del sanitära problem uppstår. Avstängningar och illa lukt går inte helt att undvika. Styrelsen vill tacka både hyresgäster och medlemmar som stått ut med de olägenheter som renoveringen medförde. Tack!

Vi kan nu lägga detta med stamrenoveringar till handlingarna.

Dyra vattenskador

Tyvär drabbades föreningen av ett antal kostsamma vattenskador under året. Dels i AW 6 och dels i AW 10. Eftersom självriskan per lägenhet är på ca 90 tkr och skadorna fördelade sig på 4 lägenheter så blev det sammanlagt mycket pengar. Istället för att ta det via försäkringen blev det något billigare att i stället betala entreprenören direkt.

Förebyggande sanering mot råttor

Under året har dels arbeten med det södra centrumhuset i Mörby samt likaså vårt eget arbete med relining av avloppstammarna i våra källare inneburit ändrade betingelser för råttorna i vårt närområde. Det har inneburit att vi i preventivt syfte lagt ned mycket arbete för att minimera deras möjligheter att etablera sig i utrymmen omkring och i våra byggnader. Utrymmen och håligheter har murats igen för att förhindra dem att ta sig in.

Aggressiva fåglar

Vi har även inför häckningsperioden 2017 förhindrat för måsar, skator och duvor att bygga bo på våra byggnader. För ändamålet används en form av gel som appliceras på taket där fåglarna uppehåller sig. Det blir då obehagligt för dem att vistas där. Avsikten är alltså att de ska bygga bo någon annan stans. Har de väl etablerat sig och ligger på ägg så är det för sent att ingripa.

Undercentral 5

I undercentralen på Axel Johnssons väg 10 har vi under året blivit tvungna att byta expansionskärl med tillhörande elutrustning.

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 2017.

Under 2018: Nya hissar i AW-längan samt stjärnhusen

Under årets första del har hissarna förnyats. Arbetena började redan i januari och har sedan pågått in i maj. All elektronik, pneumatik och el är helt utbytt. Säkerheten har förbättrats genom inbyggd telefon till nödcentral samt en ljusridå som reagerar över hela hissorgens öppning för att nödstoppa hissen om ljusridån bryts. Kostnaden budgeterades till 4,5 Mkr.

Åtgärder inom de närmaste 5 åren:

- Vissa balkongräcken behöver renoveras
- Byte av rörelsefogar mellan hussektionerna
- Renovering av garageportar
- En del balkongers ytskikt behöver renoveras
- Nya fläktar till ventilationskanalerna byts ut vid behov
- Värmeväxlare för fjärrvärmen 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 37 bytt ägare under året.
Vid årets början var antalet medlemmar 391 st.
55 medlemmar har beviljats utträde under året och 52 medlemmar har antagits.
Vid årets slut var antalet medlemmar 388 st.
Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Lägenhetsombildningar

Inga ombildningar skedde under 2017, däremot såldes en lägenhet i januari som ombildats till bostadsrätt hösten 2016.

Befattningshavare

Styrelse

Katja Isacson	Ordförande
Krister Löwenhielm	Vice Ordförande samt Operativt ansvarig
Gunnar Andersson	Sekreterare, överlåtelser och ägarbyten
Christian Sondell	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
Joachim Carlsson	Ordinarie Intern	
Lars Lundberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Stämman valde Bengt Andersson, sammankallande, Björn Barr samt Elisabeth Hellberg till valberedning.

Stämmor

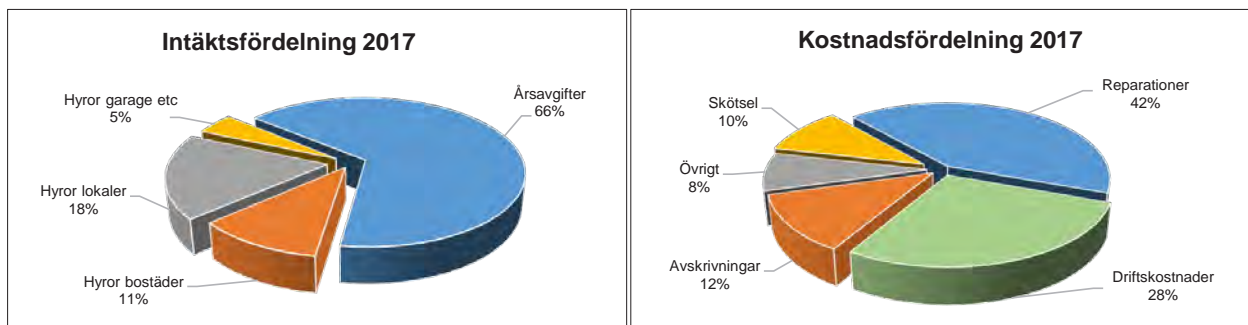
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Föreningens ekonomi

Även om resultatet för året är negativt kan vi konstatera att vår ekonomiska situation har stärkts ytterligare med en soliditet på 98,8% (96,5%). Det negativa resultatet är delvis en bokföringsmässig effekt av att vi enligt våra redovisningsregler (K2), inte tillåts fördela våra kostnader för relining över flera år. Kostsamma vattenskador är också en bidragande orsak att vi inte kunde nå vårt budgeterade mål i år.

Trots stora utgiftsposter för året är likviditeten god. En stark kassa för det ingående året blev ännu starkare i och med upplåtelse av en bostadsrätt. Förutsättningar som gjorde att vi dels kunde bekosta samtliga renoveringar med egna medel, dels göra en slutamortering på 4 milj. kr. Vi är därmed en skuldfri förening. För ett normalår är ekonomin fortsatt i god balans vilket medför att årsavgiften bedömer vi vara oförändrad under 2018. Pågående nyanläggningar av hissar kommer att ge ett negativt rörelseresultat även för 2018, men med en god kassa ser vi inte detta som ett problem. Sammanfattningsvis bedömer vi det finansiella läget som mycket gott.

Ekonomi i bilder



Flerårsöversikt

Belopp i tusental kr om inte annat anges

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	12 722	12 701	12 789	12 714
Resultat efter finansiella poster tkr	-5 370	-1 266	33	-2433
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	467	467	468	470
Årshyra per m ² hyresrättsyta, bostad, kr	1 198	1 299	1 215	1 154
Årshyra per m ² övriga ytor, kr	1 064	1 035	1 092	1 072
Lån per m ² bostadsrättsyta, kr	0	222	616	618
Räntekostnad per m ² totalyta, kr	1	3	3	14
Soliditet (%), Not 11	98,8	96,5	92,7	92,6
Elkostnad per m ² totalyta, kr	19	20	20	21
Värmekostnad per m ² totalyta, kr	154	159	158	157
Vattenkostnad per m ² totalyta, kr	25	26	27	25

Förändringar eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Ack. kostnader överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 856 185	110 181 774	-3 236 947	-4 803 212	-1 266 066
Balanseras i ny räkning				-1 266 066	1 266 066
Upplåtelse bostadsrätter	302 084	4 242 916	-20 000		
Årets resultat					-5 369 725
Belopp vid årets utgång	75 158 269	114 424 690	-3 256 947	-6 069 278	-5 369 725

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 069 278
Årets resultat	-5 369 725

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-11 439 003
-------------------------	-------------

Summa	-11 439 003	Summa	-11 439 003
--------------	--------------------	--------------	--------------------

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god, vilket gör att vi kan finansiera underhåll. Därför föreslås inte heller avsättningar till någon separat fond för reparationskostnader och yttre underhåll.

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2017	2016
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 722 933	12 701 258
Övriga intäkter		6 118	38 768
Summa		12 729 051	12 740 026
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-15 078 851	-10 853 185
Övriga externa kostnader		-418 682	-514 013
Arvoden	4	-401 277	-388 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 179 720	-2 195 975
Summa		-18 078 530	-13 952 101
Rörelseresultat		-5 349 479	-1 212 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	2 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 279	-56 222
Summa		-20 246	-53 991
Resultat efter finansiella poster		-5 369 725	-1 266 066
ÅRETS RESULTAT		-5 369 725	-1 266 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	171 303 793	173 449 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	33 592
Pågående nyanläggningar	8	483 188	0
Summa		171 786 981	173 483 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		220 455	339 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 838	210 706
Summa		464 293	549 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 731 724	8 032 084
Summa		4 731 724	8 032 084
Summa omsättningstillgångar		5 196 017	8 582 062
SUMMA TILLGÅNGAR		176 982 998	182 065 575

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 158 269	74 856 185
Upplåtelseavgifter		111 167 743	106 944 827
Summa		186 326 012	181 801 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 069 278	-4 803 212
Årets resultat		-5 369 725	-1 266 066
Summa		-11 439 003	-6 069 278
Summa eget kapital		174 887 009	175 731 734
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	4 000 000
Övriga skulder (Deponerad lokalhyra)		31 000	0
Summa		31 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 480	294 331
Övriga skulder		303 500	293 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 660 010	1 746 179
Summa		2 064 990	2 333 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 982 998	182 065 575

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 349 479	-1 212 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 179 720	2 195 975
Nedskrivningar	0	82 453
Erhållen ränta	33	2 231
Erlagd ränta	-20 279	-56 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 190 005	1 012 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	85 685	82 816
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-268 851	-38 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 373 172	974 709
Investeringsverksamheten		
Pågående till- och ombyggnad	-483 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-483 188	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-4 000 000	-7 000 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	31 000	-34 360
Upplåtelse bostadsrätter	4 525 000	6 805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	556 000	-229 360
Årets kassaflöde	-3 300 360	827 802
Likvida medel vid årets början	8 032 084	7 204 782
Likvida medel vid årets slut	4 731 724	8 032 084

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

NOT 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter BRF-bostäder	8 431 873	8 416 595
Hysesintäkter bostäder	1 380 648	1 497 004
Hysesintäkter lokaler	2 254 177	2 192 002
Hyror, p-platser/garage	609 509	593 558
Avgift andrahandsuyhyrning	43 476	0
Övriga intäkter	3 250	2 099
Summa	12 722 933	12 701 258

NOT 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Driftkostnader		
El för drift och belysning (gemensam)	412 906	418 090
Fjärrvärme	3 271 015	3 382 577
Vatten & Avlopp	537 376	557 651
Fastighetsförsäkring	202 587	186 579
Övrigt	697 102	808 431
Summa	5 120 986	5 353 328

Skötselkostnader		
Fastighetsskötsel	735 013	796 431
Gårdsskötsel	533 533	576 598
Takskottning	11 092	64 090
Städning	430 316	418 007
Bevakning & Larm	121 548	88 537
Besiktningkostnader	19 254	21 729
Summa	1 850 756	1 965 392

Underhåll och reparationer		
Underhållskostnader	105 995	0
Reparationer (inkl. stamreovering: 6 757 004 kr)	7 266 994	2 862 471
Serviceavtal	209 965	162 174
Summa	7 582 954	3 024 645

Fastighetsskatt och avgifter		
Fastighetsskatt	123 080	123 080
Fastighetsavgift bostäder	401 075	386 740
Summa	524 155	509 820

Summa total 15 078 851 10 853 185

Noter

NOT 4	Styrelsearvoden	2017	2016
	Arvoden och ersättningar	332 500	327 000
	Sociala kostnader	68 777	61 928
	Summa	401 277	388 928

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	177
Värmeanläggning	1998	20	0
Stambyte	2005	50	37
Ventilation	2006	20	8
Ombyggnad av tvättstugan	2008	10	0
Elektroniskt låssystem	2010	15	7
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	12
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	27
Temperaturmätare för fjärravläsning	2012	10	4
Ventilationssystem renov. inkl. OVK	2014	30	26
Värmesystemet uppgraderat	2014	30	26
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	16
Tilläggsisolering vind	2015	15	12
Styrsystem till värmen	2015	20	18

NOT 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	200 888 627	200 888 627
	Utgående anskaffningsvärden	200 888 627	200 888 627
	Ingående avskrivningar	-27 438 706	-25 278 502
	Årets avskrivningar	-2 146 128	-2 160 204
	Utgående avskrivningar	-29 584 834	-27 438 706
	Redovisat värde	171 303 793	173 449 921
	Taxeringsvärden		
	Mark	141 708 000	141 708 000
	Byggnader	195 600 000	195 600 000
	Summa	337 308 000	337 308 000

Noter

NOT 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	Utgående anskaffningsvärden	547 961	547 961
	Ingående avskrivningar	-514 369	-478 598
	Årets avskrivningar	-33 592	-35 771
	Utgående avskrivningar	-547 961	-514 369
	Redovisat värde	0	33 592

NOT 8	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	82 453
	Inköp, hissbyte	483 188	0
	Omklassificeringar	0	-82 453
	Utgående anskaffningsvärden	483 188	0

NOT 9	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek Stibor, rörlig ränta	0	4 000 000
	Summa	0	4 000 000

NOT 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar (förvaras hos inskrivningsmyndigheten)	0	75 000 000

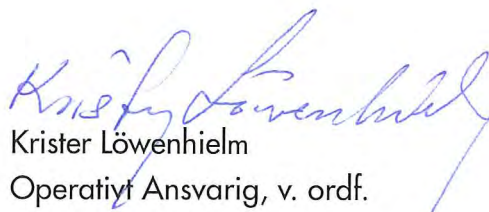
NOT 11 **Definition av nyckeltal**

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

Danderyd den 10 april 2018



Katja Isacson
Ordförande




Krister Löwenhielm
Operativt Ansvarig, v. ordf.



Christian Sondell
Kassör



Gunnar Andersson
Sekreterare



Kerstin Norburg Lindgren
Ledamot



Mikael Hammarbäck
Ledamot



Håkan Sundewall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2018



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 2017.

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 2017 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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 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 2017 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 revisionssed 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 tryggsätt.

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 2018-04-12



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Joachim Carlsson
Revisor



Omslagbilderna visar vårt fina parkområde i vinterskrud. Alltifrån vackra solskensbilder till snöstorm.
En av fyra årstider som vi är bortskämda med på vår breddgrad.



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

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

Telefonvarare
08 755 79 44
Bankgiro 509-5021