

Årsredovisning för

# **Brf Mörbygården**

716416-6410

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Mörby 1:304	1979	Vallentuna

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 21 småhus.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4364 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	4	-	21	-	20

#### Väsentliga händelser under 2020

Bytt ut värmeväxlare och cirkulationspump i det gemensamma pumphuset som hanterar fjärrvärmens.

Bytt armaturer på gatubelysning till Led-armaturer.

Installerat jordfelsbrytare i alla hus som inte redan gjort det. Och även utfört funktionskontroll av de som redan var installerade i vissa bostäder.

Föreningen antog även nya stadgar. En process som krävde en Extra föreningsstämma på hösten.

Städdagen på våren uteblev pga den pågående covid-19 pandemin och höstens städdag genomfördes under andra former än vanligt för att säkra att ingen smittspridning kunde ske.

I övrigt så har föreningen fått krav från Posten att installera fastighetsboxar istället för de individuella brevlådorna som var vid varje boendes Hus. Om detta inte utfördes skulle föreningen inte få brev utdelat.

Sammanfattningsvis har det skett mycket i föreningen senaste året utöver förberedelser för framtida förbättringar.

#### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 (4) överlåtit.  
Föreningen hade vid årets slut 65 (62) medlemmar.

#### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 27 maj 2020 bestått av:

Markus Fredenvall	Ledamot, ordförande
Rickard Ekström	Ledamot, sekreterare
Lena Claesson	Ledamot
Helena Johansson	Ledamot
Tobias Modin	Ledamot
Adven Imamovic	Suppleant

#### Revisorer:

Andreas Karlsson	Mazars AB	Ordinarie Extern
Daniel Jansson		Ordinarie Intern

Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Norrorts Boservice AB.  
Teknisk förvaltning har skötts av inhyrda entreprenörer.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten består av småhus, vilket innebär att fastighetsskatten beräknas till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 8 349 kr per hus och år.

#### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	444	444	444	444
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 027	2 055	2 082	2 103
Nettoomsättning (tkr)	2 570	2 577	2 572	2 573
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	125	148	143	138
Genomsnittlig låneränta (%)	1,4	1,4	1,5	1,8
Resultat efter finansiella poster	-200 397	317 626	398 073	646 392
Soliditet, %	45	46	45	43

#### Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	4 678 033	955 685	317 626
Disposition av föregående års resultat		500 000	-182 374	-317 626
Årets resultat				-200 397
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 033 769</b>	<b>5 178 033</b>	<b>773 311</b>	<b>-200 397</b>

### Resultatdisposition

balanserat resultat	773 310
årets resultat	-200 397
reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
	<u>72 913</u>

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	<b>72 913</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

### Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	<u>2 569 586</u>	<u>2 576 886</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 569 586</b>	<b>2 576 886</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 309 134	-1 799 087
Övriga externa kostnader		-89 828	-90 154
Personalkostnader	3	-61 105	-59 785
Avskrivningar		<u>-185 990</u>	<u>-185 990</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 646 057</b>	<b>-2 135 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-76 471</b>	<b>441 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 063	3 488
Räntekostnader		<u>-126 989</u>	<u>-127 733</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 926</b>	<b>-124 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-200 397</b>	<b>317 626</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	12 976 515	13 162 505
Inventarier	5	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 976 515</b>	<b>13 162 505</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 976 515</b>	<b>13 162 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5	-
Förutbetalda kostnader	6	85 819	145 138
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 824</b>	<b>145 138</b>
<b>Kassa och Bank</b>			
Kassa och bank		4 057 029	4 225 850
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 057 029</b>	<b>4 225 850</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 142 853</b>	<b>4 370 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 119 368</b>	<b>17 533 493</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinstatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		5 178 033	4 678 033
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 211 802</b>	<b>6 711 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		773 310	955 685
Årets resultat		-200 397	317 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>572 913</b>	<b>1 273 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 784 715</b>	<b>7 985 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	8 726 000	8 846 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 726 000</b>	<b>8 846 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld av fastighetslån		120 000	120 000
Leverantörsskulder		119 114	112 260
Övriga kortfristiga skulder		54 378	157 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	315 161	312 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>608 653</b>	<b>702 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 119 368</b>	<b>17 533 493</b>

## Tilläggsupplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följandet avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

### Avskrivningar

Avskrivning på byggnad sker med 1 % per år och avskrivningar på inventarier med 30 % per år.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Not 1 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 938 528	1 938 528
Uppvärmning	552 924	552 924
Hysesintäkter	77 175	84 384
Övriga intäkter	959	1 050
	<u>2 569 586</u>	<u>2 576 886</u>

## Not 2 Driftskostnader

Underhållskostnader	901 012	274 773
Snöröjning/fastighetskötsel	75 188	64 488
El	58 297	69 882
Värme	546 953	644 528
Vatten	26 521	27 011
Sophämtning	119 107	110 165
Fastighetsförsäkring	102 582	99 247
Bredbandsavgift	113 160	149 586
Övriga driftskostnader	700	700
Fastighetsskatt	365 614	358 707
	<u>2 309 134</u>	<u>1 799 087</u>

## Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	46 496	45 492
Sociala avgifter	14 609	14 293
	<u>61 105</u>	<u>59 785</u>

#### Not 4 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	<b>17 232 542</b>	<b>17 232 542</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 540 037	-4 354 047
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 726 027</b>	<b>-4 540 037</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 506 515</b>	<b>12 692 505</b>
<b>Mark</b>	<b>470 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Summa Byggnader och Mark</b>	<b>12 976 515</b>	<b>13 162 505</b>
Taxeringsvärde byggnader	30 424 000	30 424 000
Taxeringsvärde mark	20 520 000	20 520 000
	<b>50 944 000</b>	<b>50 944 000</b>

#### Not 5 Maskiner och inventarier

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde antennanläggning	231 955	231 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 955</b>	<b>231 955</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-231 955</b>	<b>-231 955</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	43 470	41 723
Viasat	28 290	28 290
Övriga interimfordringar	14 059	75 125
	<b>85 819</b>	<b>145 138</b>

#### Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	1,19 %	2022-03-01	2 670 000	2 790 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-10-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-10-30	3 676 000	3 676 000
Kortfristig del av lång skuld			-120 000	-120 000
			<b>8 726 000</b>	<b>8 846 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>15 501 800</i>	<i>15 501 800</i>

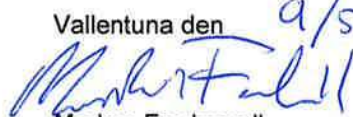


## Not 8 Upplupna kostnader

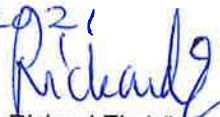
	2020	2019
Förskottsbetalda avgifter och hyror	199 918	190 382
Fjärrvärme	73 389	88 036
Upplupen ränta	4 595	4 595
Övriga interimsskulder	37 259	29 515
	<hr/>	<hr/>
	315 161	312 528

Vallentuna den

9/5-2021



Markus Fredenvall  
Ordförande



Rickard Ekström  
Ledamot



Lena Claesson  
Ledamot



Helena Johansson  
Ledamot



Tobias Modin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021



Andreas Karlsson  
Auktoriserad revisor, Mazars AB



Daniel Jansson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mörbygården  
Org. nr 716416-6410

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbygården för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 på 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörbygården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mörbygården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- förtagit 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2021-05-18



Andreas Karlsson  
Auktoriserad revisor

## **Till föreningsstämman i Brf Mörbygården**

### **Revisionsberättelse från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Mörbygården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

**Vallentuna den 18 maj 2021**

  
**Daniel Jansson**