

Årsredovisning för

Brf Mörbygården

716416-6410

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021. 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 2021

Under 2021 har föreningen jobbat med upphandling av laddningsstolpar och system för laddning av elbil. Byggnation kommer att ske 2022.

Föreningen har med hjälp av medlemmar inventerat området och gjort en översyn för att påbörja renovering av ytterfasader och gemensamma byggnader. Detta arbete kommer också att sträcka sig över 2022.

Lekplatsen inventerades och önskemål från medlemmarna togs in för den gemensamma lekplatsen. Renovering är till för att lekplatsen ska vara enligt EUs regelverk och certifiering av lekytor. Lekplatsens utformning kommer att upphandlas kommande år.

Inför vintern beslöts det av styrelsen att inhandla ett skyddande tak av de nyuppsatta brevlådorna på Rådhusets ena kortsida. Upphandlingen gällde material och arbete och utfördes av byggfirma Boquist bygg och stod klart innan vintern.

Det genomfördes en höststäddag där verktyg och container hyrdes in för detta tillfälle.

Städdagen var med våra mått välbesökt av våra medlemmar.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med ny utformning av grundläggande boendeinformation och moderniserade ordningsregler.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 65 (65) medlemmar.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 (2) överlåtit.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 19 maj 2021 bestått av:

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

Malin Strömberg Suppleant *y*

Revisorer:

Andreas Karlsson	Mazars AB
Daniel Jansson	

y Bläckändring 11/5 2022
pga ej upptäckt fel.
Korrekturen godkänd

MS *MS* *Helena*

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

ES *MS*
Malin

Styrelsen har under året hållit 11 (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 8 524 kr per hus och år.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	444	444	444	444
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 000	2 027	2 055	2 082
Nettoomsättning (tkr)	2 578	2 570	2 577	2 572
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	161	125	148	143
Genomsnittlig låneränta (%)	1,4	1,4	1,4	1,5
Resultat efter finansiella poster	243 381	-200 397	317 626	398 073
Soliditet, %	47	45	46	45

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	5 178 033	773 310	-200 397
Disposition av föregående års resultat		500 000	-700 397	200 397
Årets resultat				243 381
Belopp vid årets utgång	2 033 769	5 678 033	72 913	243 381

Resultatdisposition

balanserat resultat	72 914
årets resultat	243 381
reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
	-183 705
disponeras för överföring till balanserat resultat	-183 705

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 577 666	2 569 586
Summa intäkter		2 577 666	2 569 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 871 790	-2 309 134
Övriga externa kostnader		-93 565	-89 828
Personalkostnader	3	-60 418	-61 105
Avskrivningar		-185 990	-185 990
Summa rörelsekostnader		-2 211 763	-2 646 057
Rörelseresultat		365 903	-76 471
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 074	3 063
Räntekostnader		-125 596	-126 989
Summa finansiella poster		-122 522	-123 926
Årets resultat		243 381	-200 397

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	12 790 525	12 976 515
Inventarier	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 790 525	12 976 515
Summa anläggningstillgångar		12 790 525	12 976 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7	5
Förutbetalda kostnader	6	67 999	85 819
Summa kortfristiga fordringar		68 006	85 824
Kassa och Bank			
Kassa och bank		4 398 485	4 057 029
Summa kassa och bank		4 398 485	4 057 029
Summa omsättningstillgångar		4 466 491	4 142 853
SUMMA TILLGÅNGAR		17 257 016	17 119 368

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinstatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		5 678 033	5 178 033
Summa bundet eget kapital		7 711 802	7 211 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		72 914	773 310
Årets resultat		243 381	-200 397
Summa fritt eget kapital		316 295	572 913
Summa eget kapital		8 028 097	7 784 715
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	8 606 000	8 726 000
Summa långfristiga skulder		8 606 000	8 726 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld av fastighetslån	7	120 000	120 000
Leverantörsskulder		147 041	119 114
Övriga kortfristiga skulder		5 802	54 378
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	8	350 076	315 161
Summa kortfristiga skulder		622 919	608 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 257 016	17 119 368

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

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 938 528	1 938 528
Uppvärmning	552 924	552 924
Hysesintäkter	84 954	77 175
Övriga intäkter	1 260	959
	<u>2 577 666</u>	<u>2 569 586</u>

Not 2 Driftskostnader

Underhållskostnader	222 015	901 012
Snöröjning/fastighetsskötsel	90 438	75 188
El	69 936	58 297
Värme	703 838	546 953
Vatten	28 625	26 521
Sophämtning	121 064	119 107
Fastighetsförsäkring	118 435	102 582
Bredbandsavgift	116 610	113 160
Övriga driftskostnader	1 500	700
Fastighetsskatt	399 329	365 614
	<u>1 871 790</u>	<u>2 309 134</u>

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	47 298	46 496
Sociala avgifter	13 120	14 609
	<u>60 418</u>	<u>61 105</u>

Not 4 Byggnader och Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	<u>17 232 542</u>	<u>17 232 542</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 726 027	-4 540 037
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 912 017</u>	<u>-4 726 027</u>
Utgående bokfört värde	<u>12 320 525</u>	<u>12 506 515</u>
Mark	470 000	470 000
Summa Byggnader och Mark	<u>12 790 525</u>	<u>12 976 515</u>
Taxeringsvärde byggnader	39 086 000	30 424 000
Taxeringsvärde mark	25 650 000	20 520 000
	<u>64 736 000</u>	<u>50 944 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

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

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	53 546	43 470
Viasat	-	28 290
Övriga interimfordningar	14 453	14 059
	<u>67 999</u>	<u>85 819</u>

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	1,19 %	2022-03-01	2 550 000	2 670 000
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
			<u>8 606 000</u>	<u>8 726 000</u>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			15 501 800	15 501 800

Not 8 Upplupna kostnader

	2021	2020
Förskottsbetalda avgifter och hyror	187 557	199 918
Fjärrvärme	113 676	73 389
Upplupen ränta	4 595	4 595
Övriga interimsskulder	44 248	37 259
	<hr/>	<hr/>
	350 076	315 161


Vallentuna den



Markus Fredenvall
Ordförande

8/5-22


Rickard Ekström
Ledamot



Lena Claesson
Ledamot


Helena Johansson
Ledamot


Tobias Modin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2022


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 2021.

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 2021 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 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 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 2021 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 *Revisorns 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.

Revisorns 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:

- 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.

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 överträdelse 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, 2022-05-09

Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Mörbygården

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021 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 9 maj 2022


Daniel Jansson