

Årsredovisning för
Brf Mörbyskogen nr 3
716400-0692
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-21
Underskrifter	22



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 3, 716400-0692, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har rätt att hyra ut lokaler avsedda för näringsverksamhet på sätt som styrelsen beslutar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Daag Ericsson	Ordförande		Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Anne-Sofie Rölker	Vice ordförande	Ekonomi	2025
Christina Angberg	Ledamot	Mark/Trädgård	2024
Margaretha Häggroth	Ledamot	Sekreterare	2024
Pontus Kaneberg	Ledamot		Utråde 2023-06-20

Styrelsesuppleanter

Mikael Westman	Suppleant	Hemsida	2025
----------------	-----------	---------	------

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Extern revisor		
Petra Sjöström	Medlemsrevisor		Avgick 2024-03-1

Revisorssuppleanter

Margareta Sandell	Revisorssuppleant		2024
-------------------	-------------------	--	------

Valberedning

Marianne Stenström	Sammanställande		
Carina Lundkvist			
Ylva Andersson			

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Revirförvaltaren 1 i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 222 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Mörbydalen 17-36.

Föreningen upplåter 222 lägenheter med bostadsrätt. Till 134 lägenheter hör garage. Det finns 70 p-platser som hyrs ut av föreningen till medlemmar som inte har garage. El-stolpe för motorvärmare finns på 36 p-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
24	86	91	8	6	7

Total tomtarea:	18 564 kvm
Total bostadsarea:	15 517 kvm
Total lokalarea:	41 kvm
Total förrådsarea:	362 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Handelsbanken AB	Bank
Bredbandig IT Communication i Göteborg AB (Bitcom)	Bredband
E.ON. AB & Vattenfall AB	El
Cemi AB	Fastighetsskötsel
Norrenergi AB	Fjärrvärme
St Eriks Hiss AB	Serviceavtal hiss
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	Jourtjänst
Telenor Sverige AB	Kabel TV, -telefoni
Länsparkerings Bevakning KB	Parkeringsövervakning
Rengörare Näslund AB	Städning
EKO Miljö och Mark AB	Trädgård/Snöröjning
Solör Bioenergi Holding AB	VA
MEKAB (MiljöEnergiKonvertering i Mälardalen AB)	Serviceavtal värme
Tormax Sverige AB	Serviceavtal portar



UNDERHÅLL

UNDERHÅLL SOM INVESTERING	ÅR	KOMMENTAR
Balkonger	1999	
Värmeanläggning	2000	
Tvättutrustning	2000	
Fönsterinklädnad	2000	
Tvättstuga Md 30	2001	
Värmesystem	2002	
Värmepumpar	2002	
Ventilationsaggregat	2004	
Takterrasser	2007	
inglasning balkong	2009	
Stam-och badrumsrenovering	2011-2013	
Lokal Md 25 till 2 nya lägenheter	2015	
Takvärmeanläggning låghus	2018	Förhindrar bildande av istappar
Entrétak och vägg låghus	2018	
Galler södra garageväggen	2018	Förhindrar inkommande regn
Värme och ventilation	2020	Nytt i låghus: Värmepump i UC, kringutrustning, rörstammar, frånluftsåtervinningsbatteri. För fastigheten: 70 st Ecoguard temperaturgivare.
UNDERHÅLL I RESULTATRÄKNINGEN	ÅR	KOMMENTAR
Garage	2014	Totalrenovering
Hissar	2014	Inklusive nya hisskorgar
Entréportar, yttre och inre byte	2017	Entrén målades
Nytt låssystem i fastigheten	2017	
Byte plåttak låghus	2018	Nya takluckor och säkerhetsanordningar. De nya taken är förberedda för en framtida installation av solpaneler.
Byte takbeläggning höghus	2019	Nya takluckor och säkerhetsanordningar.
Markarbeten	2019	Asfaltering, kantsten och cykelställ
Värme och ventilation	2020	Utbytt: Värmepumpar, frånluftsåtervinningsbatterier, apparatskåp med styr, elfördelning i UC, rörstigare. Ommålning i Undercentralerna.
Avloppsstammar	2021	Högtrycksspolning horisontella stammar
Avloppsstammar	2022	Högtrycksspolning vertikala avloppsstammar
Branddörrar	2022	Byte av branddörrar, översta våningen i höghuset
Fönsterbyte	2022-	Pågående fönsterbyte
Installation av torktumlare	2023	MD 30
Branddörr	2023	Gavel MD 30
Åtgärd av dagvattenränna		Nedre garagets infart

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 405 983 kr och planerat underhåll för 508 935 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets reparationer

Under verksamhetsåret är utfallet för reparationskostnaderna 25% högre än budgeterade kostnader och därmed även högre än reparationskostnaderna 2022. Budgeten bygger på föregående års utfall.

Vattenskador är dyra att åtgärda och vi måste alla kontrollera vattenanslutningar i kök och badrum. Tänk på att de flesta försäkringsbolag kräver att man har ett plastskydd under diskmaskin, kyl-och frys samt tvättmaskin om du har en sådan i köket. Under 2023 har vi haft vattenskador som skulle ha kunnat undvikas. Det är inte bara den egna lägenheten som skadas utan oftast även grannens.

Alla lägenheter har inkommande vatten i en eller eventuellt två punkter, oftast i badrummet. Inkommande vattenledning, både varmt och kallt vatten, kan stängas av med Ballofixer. Dessa måste "motioneras" dvs ibland stängas av och på så att man vet att de fungerar. De kan annars kalka igen och går så småningom inte att stängas.

En annan hög kostnad är felaktigt användande av föreningens hissar. Tänk på att inte vara fler personer än rekommenderat eller överbelastning vid flytt. Dörrarnas upphängning är ömtålig och tål inte sparkar eller att man tvingar upp dörrarna. Hissen blir stillastående när dörrarna blir skeva eller om det ligger en sten i dörrrens styrskena - Vänligen ta bort sten om ni ser någon.

Innan ni ringer hissjouren så kontrollera att hissen verkligen inte fungerar. Föreningen har även i år erhållit flera fakturor från hissjouren där det framgår att hissen fungerar normalt när de anlät. Vanlig dagtid kostar en utryckning 2 500 kr och på jourtid från 4-6 000 kr.

Garaget

Utredning om påväxt i garagets tak och väggar har utförts vilket även medfört ventilationskontroll. I allmänna delen är tak och väggar tvättade.

Under våren reparerades dagvattenrännan ned till det under garageplanet. Det var både omfattande och tyvärr kostsamt men kommer att vara hållbart många år framöver. Även en efterfrågad ledstång monterades då det kan vara halt ner mot garageinfarten.

Efter sommaren anlätades ett företag som sanerade taken i körfaren i garaget. Det konstaterades att sk svartmögel fått fäste i taket. Fukt och värme från bilar som körs in garaget har skapat en livsmiljö som främjar påväxt. Styrelsen planerar även en engångsåtgärd i garagen då nuvarande bottenlist skall bytas mot en ventilerad dylika. Lika så skall undersökas om en sanering skall genomföras mot svartmögel i de enskilda garagen.



Underhållsplan och underhåll kommande år

Bakgrund

Stoft AB reviderar föreningens underhållsplan varje år. Planen är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll. Ambitionen är att utföra det underhåll som krävs för att bibehålla byggnadernas status i 80 - 90 år. Underhållsplanen är upprättad för 30 år varav styrelsen presenterar planen för de kommande 10 åren.

Varje år avsätts det 2 680 247 kr för de kommande årens underhåll. Detta motsvarar 149 kr per kvm.

Årets revidering medför en ökad kostnad pga att vi nu erhållit en budget för entreprenörsdelen av fönsterbytet.

I nedanstående tabeller kan ni se vilka år som större arbeten är inplanerade och hur kostnaden fördelas. Det finns en sammanställning för 20 år men endast 10 år presenteras nedan.

Energientreprenaden för byte av värmepumpar och fläktsystem är inte avslutad. Det krävdes omfattande förändringar i en av undercentralerna för att få en acceptabel ljudnivå. Nu är garantibesiktning gjord och entreprenören ska åtgärda ett antal fel samt göra justeringar på både fläktar och pumpar. Så snart det är klart är anläggningen i drift och skötseln sköts av vår fastighetsskötare. Eventuell felanmälan görs till Cemi och inte till styrelsen.

Både fastighetsel och uppvärmning (fjärrvärme) har lägre kostnader än i fjol. De ligger även under budgeterad kostnad. Trots att vi inte är klara med bytet av värmepumpar och ventilation dvs inte har kunnat utnyttja förbättringarna till fullo så minskar kostnaden. När vi får bättre luftflöde i lägenheterna, efter fönsterbytet, så ska energikostnaden minska ytterligare.

Under 2023 hade vi tre budgetposter

1. Markarbeten som innehåller nya staket runt lekplatserna samt målning av räcken vid källartrapporna. Källartrapporna behöver även repareras.
2. Fasaden har plåttäckning som behöver målas.
3. Fönster

Styrelsen har inte startat de två förstnämnda utan all energi har lagts på fönsterprojektet. Därmed har kostnaden för del 1 och 2 förts över från 2023 till 2024. Styrelsens tid räcker inte till för flera större projekt samtidigt. Styrelsen hoppas på att fler anmäler sig för att delta i föreningens arbete.

Fönsterprojektet

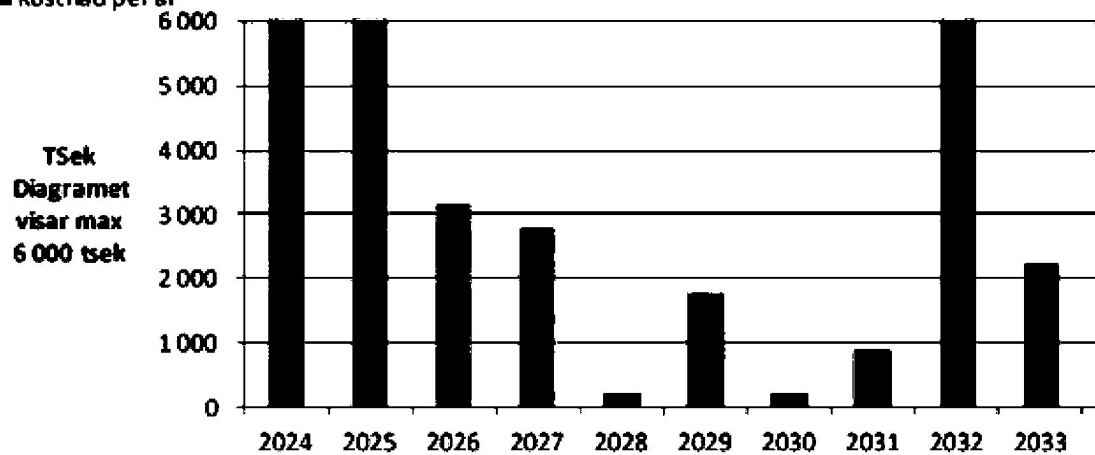
Kommande fönsterbyte i föreningen är en del av det energibesparingsarbete som föreningens styrelse arbetat med under många år. Energikostnaden för föreningen har blivit större de senaste 10 åren och ett besparingsarbete startades.

Vi kallade till extrastämma i januari 2024 där styrelsen föreslog en utökning av våra pantbrev med 13 mkr för ett fönsterbyte. Stämman biföll detta och därmed kan styrelsen fortsätta att arbeta med fönsterprojektet.



Huvudkomponenter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Mark	562	164	28		28		114		55	
2. Fasad	119			180		1 700			610	
3. Tak	152		100			21			1 708	248
4. Balkonger										
5. Hyresenheter			800							
6. Fönster & dörrar	11 910	9 775								
7. Trapphus										1 932
8. Elektriska stammar					200					
9. Gemensamma utr.	395			1 779			30	39		
10. Antenn & internet		777								
11. Hiss				540					3 510	
12. Värmesystem		2 703				20				
13. Ventilabon		831					55	831		
14. Garage			27							27
15. Stammar, VA	50		2 200	272					272	
Summa [Tsek]	13 187	14 251	3 155	2 771	228	1 741	199	870	6 156	2 207
Summa 5-års intervall [Tsek]			33 592					11 173		
Ackumulerad kostnad [Tsek]	13 187	27 438	30 593	33 364	33 592	35 333	35 532	36 402	42 559	44 766

■ Kostnad per år



Ordförande har ordet

Verksamhetsåret 2023 har starkt präglas av planering för ett antal underhållsåtgärder. Den stora och mest kostsamma samt ingripande hos oss boende är självklart fönsterbytesprojektet. Se under avsnitt underhållsplan och underhåll kommande år.

Andra åtgärder som genomförts eller planeras är garaget och mögelpåväxt. Fortsatta åtgärder och krav mot entreprenören för energiåtervinning som slutbesiktigats under året.

Fastigheterna projekterades tillsammans med grannföreningarna Brf Mörbyskogen 1 och 2 i mitten/slutet av 50-talet. Det utfördes med dåtidens material, kunskaper och byggnadskrav. Brf Mörbyskogen 3 var i sin helhet färdigbyggd 1964. 60 år har förflutit sedan dess.

Våra hus är slitna och behöver underhåll och omvårdnad, både ur trivsel och ekonomiskt perspektiv. Dessa åtgärder måste vara planerade och vidtagas före det blir akuta behov - om inte, blir det kostsamt. Underhållsplanen är vägledande för styrelsen. Det vore trevligt att åtgärda underhåll som t.ex. byte av belysning i källarna och uppfräschning av väggar och golv. Detta får dock stå tillbaka för mer angelägna insatser.

Ekonomi i vår omvärld har varit ganska skakig och osäker. Under 2023 höjdes styrräntan 4 gånger och sedan 2022-05-04 då styrräntan höjdes från 0% till 0.25% för att "landa" den 27 september 2023 på 4 % (Källa: Sveriges Riksbank). Räntekostnaderna har självklart blivit högre för föreningen som måste betalas av oss medlemmar. Under styrelsemöten har detta diskuterats då lån skall omsättas. En tät dialog har förts med föreningens bank.

Jag ser fram emot att vi träffas på årsmötet i vår - kallelse kommer i brevinkastet och genom anslag i portarna.

Jag vill tacka medlemmarna i föreningen för det stöd ni lämnat styrelsen i dess arbete samt ledamöterna i styrelsen för alla arbetsinsatser som utförts på kvällar och helger.

Daag Ericsson
Ordförande i styrelsen för Brf Mörbyskogen 3



Styrelsen informerar**Sopor**

Matavfallsortering har pågått sedan november 2015. Kommunerna i landet är skyldiga enligt lag fr.o.m. januari 2024 att matavfallsortera. Det innebär att samtliga boende i föreningen måste matavfallsortera. Föreningen sparar även pengar då renhållningstaxan är lägre för sorterade sopor då den grundar sig på vikten.

Enligt regeringsbeslut skall total källsortering ske fr.o.m. 1a januari 2027 för samtliga hushåll. Det innebär att styrelsen planerar för detta. Den boende ska redan nu källsortera enligt instruktioner.

Under hela 2023 har vi utöver matavfall, elavfall, restavfall och tidningar fortsatt med avfallssortering för plast och förpackningar/wellpapp. Det blir bättre om boende inte överfyller de två första kärlen vilka svämmas över när inte alla kärl används jämnt. Sopsorteringen kräver att alla hjälps åt och tar sitt ansvar. Sopavgiften har påverkats då plastpåsar och förpackningar slängts i kärl för matavfall.

Vi har jobbat med inköp av ny entreprenör för källsorteringen då Danderyds kommun inte har avtal med de vi använt. Vi kommer i och med bytet få bidrag från Danderyds kommun för att vi källsorterar.

Föreningen har sparat 60 840 kr på att matavfallssortera. Detta har betalat större delen av kostnaden för källsortering.

År	Matavfall (kg)	Totalt mat- o restavfall (kg)	Kostnad sorterat	Jmfr. kostnad om osorterat	Sparad utgift kr	Kostnad källsortering Tidningar, plast- o pappersförp.
2022	10 384	41 114	222 446	271 187	48 742	69 660
2023	9 893	26 962	244 380	305 220	60 840	68 324



Utemiljö

Ekomiljö som har hand om föreningens utomhusskötsel har helrenoverat trappan ner till gångvägen utanför MD 25. Ekomiljö har sagt upp avtalet. Styrelsen påbörjar upphandling av ny trädgårdsförvaltare.

Yttre portbelysning samt gatubelysning runt MD 32-36 har det varit problem med under hösten. Felsökningen tog tid men är åtgärdat.

Parkering

Bredablick sköter hanteringen av p-platserna på parkeringsdäcket. Samtliga platser är uthyrda i skrivande stund. Men det är ingen kö. Medlem som inte har garage prioriteras. Om ni inte utnyttjar er p-plats, vänligen säg upp den så att medlemmar som har större behov av en plats kan få tillgång till en. Hör av er till Bredablick.

Portombud

Föreningen har portombud i varje port och de fyller en viktig funktion genom att bl.a. förmedla information av skilda slag till föreningens medlemmar och till styrelsen.

Portombuden får information när nya medlemmar godkännts av styrelsen. Information om föreningen och ordningsregler får nyinflyttade från Bredablick i samband med köp av lägenhet. Ett gemensamt möte har genomförts med portombuden och valberedningen och därutöver har kontakter varit med enskilda portombud.

Portkoder

Portkoder byts regelbundet två gånger per år för att motverka obehöriga i våra trapphus och det är en åtgärd mot inbrott. Bytena sker efter jul/nyår och efter sommaren. Perioderna är valda då man oftare delar ut sin portkod runt dessa tider för besökare och gäster.

En portkod som obehöriga har erhållit är att likställa med öppen dörr, så tänk på att inte dela ut våra portkoder i onödan så som till paketleveranser eller matbud - Ta emot eller öppna porten.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 289 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	11 771	10 173	9 847	9 863
Resultat efter finansiella poster	622	-628	679	-3 456
Förändring av underhållsfond	2 171	1 086	2 576	-924
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	355	190	25	-615
Sparande, kr / kvm	167	157	151	197
Soliditet (%)	63	62	61	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	713	620	608	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	94	96	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	667	580	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	300	295	287	255
Energikostnad, kr / kvm	137	156	154	136
Ränta, kr / kvm	122	43	35	38
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	149	149	149	149
Lån, kr / kvm	3 114	3 230	3 487	3 529
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 599	3 732	4 030	4 078
Räntekänslighet (%)	5	6	7	-
Snittränta (%)	3,90	1,33	1,00	1,10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Den totala kvm har ny beräkningsgrund från 2023 och tar i beaktning alla de ytor där avgift tas ut, ny beräkning har gjorts med ny total kvm för de tidigare åren 2022-2020.

Årsavgifterna har fått annan definition från 2023 där allt som är tvingande att betala ska medräknas.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 588 132	99 366 500	3 661 409	-16 358 639	-628 194
Disposition enligt föreningsstämma				-628 194	628 194
Avsättning till underhållsfond			2 680 247	-2 680 247	
Ianspråktagande av underhållsfond			-508 935	508 935	
Årets resultat					621 985
Vid årets slut	13 588 132	99 366 500	5 832 721	-19 158 145	621 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 986 833
Årets resultat före fondförändring	621 985
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 680 247
Årets ianspråktagande av underhållsfond	508 935
Summa över/underskott	-18 536 160

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-18 536 160**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 407 288	9 919 308
Övriga rörelseintäkter	3	363 519	253 260
Summa rörelseintäkter		11 770 807	10 172 568
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 296 236	-7 248 282
Övriga kostnader	7	-378 251	-460 976
Personalkostnader	8	-421 214	-417 965
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 904 004	-1 904 001
Summa rörelsekostnader		-8 999 705	-10 031 224
Rörelseresultat		2 771 102	141 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 695	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 178 812	-771 867
Summa finansiella poster		-2 149 117	-769 538
Resultat efter finansiella poster		621 985	-628 194
Årets resultat		621 985	-628 194

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	154 591 212	156 495 216
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 821 249	2 821 249
Summa materiella anläggningstillgångar		157 412 461	159 316 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		157 418 461	159 322 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 327	3 452
Övriga fordringar		564 003	334 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	219 662	211 242
Summa kortfristiga fordringar		785 992	548 883
<i>Kassa och bank</i>	13	1 616 122	1 583 858
Summa omsättningstillgångar		2 402 114	2 132 741
SUMMA TILLGÅNGAR		159 820 575	161 455 206

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 588 132	13 588 132
Uppskrivningsfond		99 366 500	99 366 500
Underhållsfond		5 832 721	3 661 409
Summa bundet eget kapital		118 787 353	116 616 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 158 145	-16 358 639
Årets resultat		621 985	-628 194
Summa fritt eget kapital		-18 536 160	-16 986 833
Summa eget kapital		100 251 193	99 629 208
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	34 636 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		34 636 000	9 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	21 202 096	48 009 096
Leverantörsskulder		1 057 059	1 564 083
Medlemmarnas reparationsfond		594 387	599 556
Skatteskulder		30 489	34 264
Övriga skulder		118 215	123 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 931 136	1 595 522
Summa kortfristiga skulder		24 933 382	51 925 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 820 575	161 455 206

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 771 102	141 344
Avskrivningar	1 904 004	1 904 001
	4 675 106	2 045 345
Erhållen ränta	29 695	2 329
Erlagd ränta	-2 178 812	-771 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 525 989	1 275 807
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-237 109	-26 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-185 616	1 161 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 103 264	2 410 740
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	47 525 096
Amortering av låneskulder	-2 071 000	-52 142 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 071 000	-4 617 849
Årets kassaflöde	32 264	-2 207 109
Likvida medel vid årets början	1 583 858	3 790 967
Likvida medel vid årets slut	1 616 122	1 583 858

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	67 år
Balkonger, hissar	20 år
Värmesystem, ventilation	30 år
Förebyggande spolning stammar	5 år
Takterasser	20 år
Nya stammar	50 år
Inglasnings balkonger	40 år
Från lokal-lägenheter	20 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	10 357 353	9 006 461
Hyror p-platser/garage	926 563	805 822
Övriga objekt	123 372	107 025
Summa	11 407 288	9 919 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	26 313	28 704
Andrahandsuthyrningsavgifter	46 144	30 873
Övriga intäkter	253 204	133 683
Försäkringsersättningar	37 858	60 000
Summa	363 519	253 260

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 221 539 kr i form av elstöd, 15 675 kr avseende försäljning av tvättpoletter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 490	1 466
Armaturer, gemensamma utrymmen	61 079	1 836
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 619	8 756
Övrigt, gemensamma utrymmen		10 649
VA & sanitet, installationer	131 875	68 097
Värme, installationer	38 123	51 089
Ventilation, installationer	8 430	5 778
El, installationer	36 888	5 212
Hiss	54 836	73 112
Huskropp	-	40 995
Markytor	1 617	-
Vattenskador	47 970	95 435
Klottersanering	3 056	-
Summa	405 983	362 425

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	39 808	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	78 388	745 852
Övrigt, gemensamma utrymmen	61 875	-
VA & sanitet, installationer	-	201 250
Värme, installationer	-	61 007
Ventilation, installationer	40 686	402 925
Huskropp, fönster	162 801	145 975
Huskropp, övrigt	125 377	-
P-platser/garage	-	37 500
Summa	508 935	1 594 509

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	388 098	372 558
Fastighetsskötsel, städ och trädgård	1 165 680	949 937
Besiktningkostnader	80 983	13 609
Bevakningskostnader	2 448	2 315
Snöröjning	142 743	99 960
Serviceavtal	105 329	96 802
Förbrukningsmaterial	3 329	25 559
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 505	6 669
El	949 326	1 203 244
Uppvärmning	1 086 953	1 185 724
Vatten och avlopp	418 750	408 309
Avfallshantering	392 776	324 808
Försäkringar	190 507	177 070
Kabel-TV	155 692	140 764
Bredband	266 200	266 020
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	17 999	18 000
Summa	5 381 318	5 291 348

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Frakter och transporter	718	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 621	3 519
Tele och post	25 606	24 123
Förvaltningskostnader	273 049	278 570
Revision	48 963	51 906
Jurist- och advokatkostnader	-	10 898
Bankkostnader	3 002	2 703
IT-tjänster	3 222	2 344
Övriga externa tjänster	9 500	17 531
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 570	10 420
Övriga externa kostnader	1 000	58 962
Summa	378 251	460 976

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	347 625	342 825
Föreningsvald revisor	-	2 400
Summa	347 625	345 225
Sociala avgifter	73 589	72 740
Summa	421 214	417 965



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 904 004	1 904 001
Summa	1 904 004	1 904 001

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	94 442 864	94 442 864
-Mark	100 404 000	100 404 000
-Pågående nyanläggningar	2 821 249	2 821 249
	197 668 113	197 668 113
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
Utgående anskaffningsvärden	197 668 113	197 668 113
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-38 351 648	-36 447 647
	-38 351 648	-36 447 647
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 904 004	-1 904 001
	-1 904 004	-1 904 001
Utgående avskrivningar	-40 255 652	-38 351 648
Redovisat värde	157 412 461	159 316 465
<i>Varav</i>		
Byggnader	54 187 212	56 091 216
Mark	100 404 000	100 404 000
Pågående nyanläggningar	2 821 249	2 821 249
Taxeringsvärden		
Bostäder	349 000 000	349 000 000
Lokaler	3 534 000	3 534 000
Totalt taxeringsvärde	352 534 000	352 534 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>182 397 000</i>	<i>182 397 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	232 925	232 925
	232 925	232 925
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	232 925	232 925
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-232 925	-232 925
	-232 925	-232 925
 <i>Årets avskrivningar</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
 Utgående avskrivningar	-232 925	-232 925
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	219 662	211 242
Summa	219 662	211 242

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelkonto Handelsbanken	1 616 122	1 583 858
Summa	1 616 122	1 583 858

Föreningens fulla behållning på kassa och bank står på klientmedelskontot. Klientmedelkontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.



Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 202 096	48 009 096
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 636 000	9 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	55 838 096	57 909 096

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	55 838 096	57 909 096
Summa	55 838 096	57 909 096

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,66 %	2025-06-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,69 %	2025-04-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	4,00 %	2024-01-30	10 112 096	-	100 000	10 012 096
Stadshypotek	4,65 %	2024-01-30	11 310 000	-	120 000	11 190 000
Stadshypotek	4,16 %	2025-04-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Stadshypotek	4,36 %	2025-06-01	6 106 000	-	-	6 106 000
Stadshypotek	3,11 %	Löst	1 851 000	-	1 851 000	-
Stadshypotek	4,53 %	2025-10-30	5 630 000	-	-	5 630 000
Summa			57 909 096	-	2 071 000	55 838 096

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	334 013	147 544
Förutbetalda intäkter	1 037 836	876 999
Upplupna revisionsarvoden	36 500	47 000
Upplupna driftskostnader	522 787	523 979
Summa	1 931 136	1 595 522

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

Underskrifter

Danderyd, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daag Ericsson
Styrelseordförande

Anne-Sofie Rolker

Christina Angberg

Margaretha Häggroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Margareta Sandell
Medlemsrevisor



Brf Mörbyskogen nr 3, årsredovisning 2023

Antal sidor: 24
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 06:30PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

662917CE044CB

APR 24 2024 06:30PM



Apr 24 2024 04:39PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2024 06:11PM	Daag Ericsson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 06:12PM	 DAAG ERICSSON signerade dokumentet
Apr 24 2024 05:00PM	Anne-Sophie Rolker granskade dokumentet:
Apr 24 2024 05:04PM	 ANN-SOFIE ROLKER signerade dokumentet
Apr 24 2024 05:27PM	Christina Angberg granskade dokumentet:
Apr 24 2024 05:28PM	 CHRISTINA ANGBERG signerade dokumentet
Apr 24 2024 04:49PM	Margaretha Häggroth granskade dokumentet:
Apr 24 2024 04:56PM	 MARGARETHA HÄGGROTH signerade dokumentet
Apr 24 2024 06:19PM	Margareta Sandell granskade dokumentet:
Apr 24 2024 06:20PM	 Rut Anna Margareta Sandell signerade dokumentet
Apr 24 2024 06:29PM	Bodil Nordin granskade dokumentet:
Apr 24 2024 06:30PM	 Bodil Marianne Nordin signerade dokumentet
Apr 24 2024 06:30PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3

Org.nr. 716400 - 0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Medlemsrevisors 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 Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3s 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 Mörbyskogen nr 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3 enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisors 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Margareta Sandell
Medlemsrevisor, suppleant


Brf Mörbyskogen nr 3, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 06:28PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
662919B89DCA0
APR 24 2024 06:28PM

Registrerade händelser

Apr 24 2024 04:41PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2024 05:53PM	Margareta Sandell granskade dokumentet:
Apr 24 2024 05:53PM	 Rut Anna Margareta Sandell signerade dokumentet
Apr 24 2024 06:27PM	Bodil Nordin granskade dokumentet:
Apr 24 2024 06:28PM	 Bodil Marianne Nordin signerade dokumentet
Apr 24 2024 06:28PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.