

Årsredovisning för
Brf Mörbyskogen nr 3
716400-0692
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-20
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mörbyskogen nr 3, 716400-0692, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 2017-10-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

			Vald t.o.m. föreningsstämman
Daag Ericsson	Ordförande		2024
Anne-Sophie Rolker	Vice ordförande	Ekonomi	2023
Christina Angberg	Ledamot	Mark/Trädgård	2024
Margaretha Häggroth	Ledamot	Sekreterare	2024
Pontus Kaneberg	Ledamot		2024

Styrelsesuppleanter

Mikael Westman	Suppleant	Hemsida	2023
Jan Klevard (utträde 2022-05-24)	Suppleant		2024

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Extern revisor		2023
Christian Jacobi	Medlemsrevisor		2023

Revisorssuppleanter

Margareta Sandell	Revisorssuppleant		2023
-------------------	-------------------	--	------

Valberedning

Marianne Stenström	Sammanställande		2023
Carina Lundkvist			2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Handelsbanken AB	Bank
Bredbandig IT Communication i Göteborg AB (Bitcom)	Bredband
E.ON. AB & Vattenfall AB	El
CEMI Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Norrenergi AB	Fjärrvärme
St Eriks Hiss AB	Serviceavtal hiss
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB	Jourtjänst
Telenor Sverige AB	Kabel TV, -telefoni
Länsparkering 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 SOM INVESTERING	ÅR	KOMMENTAR
Balkonger	1999	
Värmeanläggning	2000	
Tvättutrustning	2000	
Fönsterinklädning	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
Entrétag 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 ev 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 362 425 kr och planerat underhåll för 1 594 509 kr.

I år är utfallet för reparationskostnaderna ungefär lika med budget och därmed lägre än i fjol.

Vattenskadorna 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. Även under 2022 har vi haft vattenskadorna som skulle ha kunnat undvikas. Det är inte bara den egna lägenheten som skadas utan oftast även grannens.

En annan typ av dyrbar skada är stillastående hiss. Vi får inte överbelasta hissarna. Tänk på att inte vara fler personer än man får eller överbelasta vid flytt. Dörrarnas upphängning är ömtålig och tål inte sparkar eller att man tvingar upp dörrarna. Hissen blir stillastående när dörrarna blir skeva och även om det ligger en sten i dörrrens styrskena. Ta bort sten om ni ser någon.

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

Energientreprenaden har inte blivit klar under året. Det krävdes omfattande förändringar i en av undercentralerna för att få en acceptabel ljudnivå. Nu är garantibesiktningen 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.

Stamspolning

Under 2022 genomfördes ett planerat underhåll i form av stamspolning i vår förening. I maj månad informerades det om det aktuella arbetet på hemsidan samt med anslag i portarna varpå styrelsen upplever att medlemmarna svarade bra. Under sommarens arbete gavs tillträde till 95% av våra bostadsrätter, varav 92% genomgick arbetet utan anmärkning. De som ej gav tillträde vid tillfället eller fick annan anmärkning har vi genomfört en uppföljning mot under senare delen av året varpå nästan 70% av dessa har hanterat anmärkningarna eller bokat en kompletterande spolning. Denna uppföljning är viktig för föreningen för att upprätthålla gott underhåll på våra bostäder och styrelsen är nöjda med utfallet av arbetet.

Underhållsplan och kommande års underhåll

I år har Stoft AB omarbetat föreningens underhållsplan. 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 uppehåll. Detta motsvarar 172 kr per kvm.

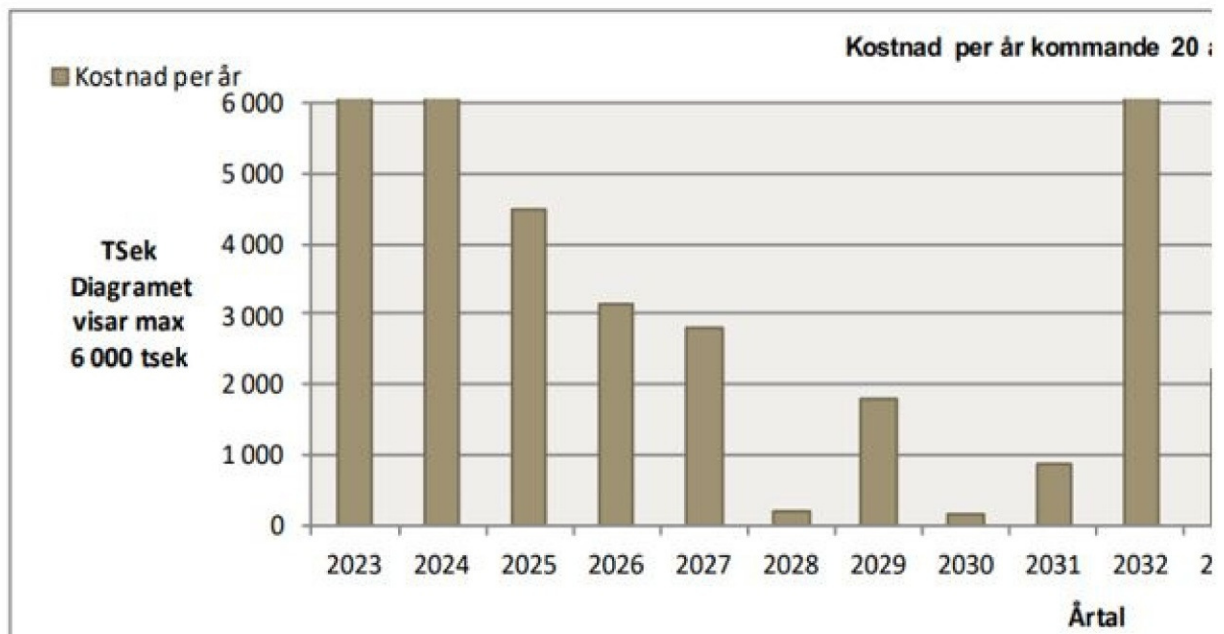
Årets omarbetning medförde en ökad kostnad. Framförallt är det kostnaden för att åtgärda fasaden år 2039 som ökat. Kostnaden ligger långt fram i tiden men vi måste börja fondera medel redan nu. De medel vi nu har i yttre fonden kommer att användas i det eventuella fönsterbytet. Under 2023 har vi tre budgetposter.

Markarbeten som innehåller nya staket runt lekplatserna samt målning av räcken vid källartrapporna. Källartrapporna behöver även repareras. Fasaden har plättäckning som behöver målas.

Fönster och terrassdörrar har den stora budgetposten. Fönsterstudien har gjorts under året och visar ett behov av att åtgärda både fönster och terrassdörrar. Styrelsen har gått vidare och upphandling av fönsterkonsult pågår under våren 2023. Ett förslag kommer att presenteras på vårens stämma eller en extrastämma för beslut.

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.

Huvudkomponenter	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Mark	562		192		28		51	63	28	27
2. Fasad	119				180		1 700			610
3. Tak		152		100			21			1 709
4. Balkonger										
5. Hyresenheter				800						
6. Fönster & dörrar	8 374	6 863								
7. Trapphus										
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. Ventilation			831					55	831	
14. Garage				27						
15. Stammar, VA	50			2 200	272					272
Summa [Tsek]	9 104	7 411	4 503	3 127	2 799	200	1 792	148	898	6 128
Summa 5-års intervall [Tsek]			26 944				9 166			
Ackumulerad kostnad [Tsek]	9 104	16 515	21 018	24 145	26 944	27 144	28 936	29 084	29 982	36 111
Total kostnad 20 år [Tsek]										93 9



Ordförande har ordet

Verksamhetsåret började tämligen bedrövligt då krig utbröt i vårt närområde.

Följden av detta blev under året höjda räntor, hög inflation då allt, i princip, ökade i kostnad, vilket påverkade föreningens ekonomi.

Många i bekantskapskretsen, så även ledamöter i styrelsen, drabbades av COVID.

Den ordinarie föreningsstämman avhölls den 4 maj 2022 - det genomfördes en sk poströstningsstämma. Jag hoppas innerligt att vi skall kunna ha ett fysiskt årsmöte 2023, dock återstår att se hur smittläget av de nya varianterna av Covid samt RS-virus är. Vi kan inte riskera att medlemmarna blir sjuka pga att de möts på föreningens stämma.

Styrelsen har, kontinuerligt, genomfört styrelsemöten under året då viktiga beslut fattats för föreningen och enskilda medlemmar. Till hjälp har styrelsen använt de tekniska medel som står till buds, dvs genom webbuppkoppling för de som är i riskzonen, vilket fungerat bra.

Som de flesta boende i föreningen uppmärksammat, har brandskyddsörrarna bytts i trapphusen i de översta våningarna i höghusen. Varför? kan den ordningsamme fråga sig - de gamla var väldigt slitna och näppeligen godkända varför bytet var påkallat. Styrelsen har även aktivt arbetat med SBA, Systematiskt brandskyddsarbete under året. Information samt "råd och dåd" kommer att lämnas till medlemmarna under 2023 då en högre beredskap är att förorda. Bra är att köpa brandvarnare, en brandsläckare och brandfilt.

Under året har enskilda medlemmar drabbats av inbrottsstöld i sin bostad, detta har även drabbat våra grannföreningar. Styrelsen rekommenderar starkt ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Vid inbrott eller vattenskada som uppkommer i bostaden, kan kostnaden bli avsevärd för den boende. Föreningen bekostar inte läckande tvätt- eller diskmaskiner som orsakar skador i den egna lägenheten och kanske även i grannarnas lägenhet, detta har tyvärr inträffat. Kontrollera också med ert försäkringsbolag att försäkringen täcker skador i garaget - gäller er som har ett garage v.s.

Styrelsen kommer oförtrutet att arbeta för en bra ekonomi och boendemiljö för oss som är bostadsrättsinnehavare i Brf Mörbyskogen 3 och ser fram mot ett bättre 2023.

Jag vill tacka alla medlemmar som hjälpt och stöttat styrelsen i sitt arbete samt tacka styrelsens ledamöter som har gjort en stor insats för föreningen under 2022.

Daag Ericsson
Ordförande i styrelsen för Brf Mörbyskogen 3

Styrelsen informerar

Sopor

Matavfallsortering har pågått sedan november 2015. Styrelsen arbetar för att samtliga boende i föreningen skall källsortera och matavfallsortera. Kommunerna i landet strävar efter att matavfallsortering bör vara obligatoriskt. Utifrån miljöaspekten och att ta ansvar för vår miljö är matavfallsortering ett enkelt sätt för den enskilde att bidra till detta. Föreningen spar pengar då renhållningstaxan är lägre för sorterade sopor då den grundar sig på vikten.

Under hela 2022 har vi utöver matavfall, el avfall, restavfall och tidningar även försökt med avfallssortering för plast och förpackningar/wellpapp vilket fungerat mindre bra då de boende överfyller de två första kärnen så det svämmar över istället för att fylla på i de borte. Skall detta system fungera krävs att alla hjälps åt att ta sitt ansvar och viker ihop förpackningar och kartonger ordentligt. Detta har tyvärr påverkat sopavgifterna.

Kostnad för plast- och pappersförpackningar 2022 är 22 465 kr. Sparade utgifter minskar till från 48 471 kr till 28 276 kr bl a pga ökad internet handel samt ökade kostnader för sophämtning.

År	Matavfall kg	Totalt kg mat- o restavfall	Kostnad sorterat	Kostnad osorterat	Kostnad plast- o papper	Sparad utg kr
2021	10 905	45 226	269 999	325 011		55 012
2022	10 384	41 114	222 446	271 187	22 465	28 276

Höstträff

Under hösten hölls en träff för medlemmarna för att i första hand umgås efter två års uppehåll. De som ville fick hjälpa till att kratta och städa sopskåpen. Det serverades grillkorv, kaffe, festis och kakor till samtliga pratglada medlemmar i alla åldrar.

Utemiljö

Rabatter vid gaveln MD 22 och MD 28 och gräskanter efter asfalteringen har åtgärdats och fortsätter att åtgärdas av Ekomiljö som har hand om föreningens utomhusskötsel.

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.

Gemensam parkgrupp

Vår förening har tillsammans med bostadsrättsföreningarna Mörbyskogen 1 och 2 haft en Parkgrupp. Avsikten var att vi tre föreningar skall samlas några gånger per år för att diskutera frågor som rör vår närmiljö och att vi sedan vid ett möte med kommunen skall föra fram våra åsikter och på så sätt lättare få gehör hos kommunen för våra synpunkter. Under 2022 har inget fysiskt möte genomförts pga pandemin utan viss kontakt har förekommit via e-post.

Portombud

Föreningen har portombud i varje port och de fyller en viktig funktion genom att bli förmedla information av skilda slag till föreningens medlemmar och till styrelsen. Portombuden får information när nya medlemmar godkänns av styrelsen. Information om föreningen och ordningsregler får nyinflyttade från Bredablick i samband med köp av lägenhet. Ett gemensamt möte har genomförts utomhus med portombuden och därutöver har kontakter varit med enskilda portombud.

Portkoder

För att motverka inbrott genom obehöriga i våra trapphus har vi bestämt att numera regelbundet byta portkoder två gånger per år. Dessa byten sker efter perioderna jul/nyår samt sommaren, detta då man oftare delar ut sin portkod runt dessa tider för besökare och gäster. Tänk på att inte dela ut våra portkoder i onödan så som till paketleveranser eller matbud, då en spridd kod är lika mycket stopp mot obehöriga som en öppen dörr.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 33 överlåtelser).
Beviljade 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 287 medlemmar.
25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att en bostadsrätt kan ha flera medlemmar/innehavare. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende årsavgifterna för 2023 har beslut tagits att höja avgifterna med 15 % från och med 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	10 173	9 847	9 863	9 801
Resultat efter finansiella poster*	-628	679	-3 456	-2 815
Förändring av underhållsfond	1 086	2 576	-924	300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	190	25	-615	-1 198
Sparande kr / kvm	184	174	230	193
Soliditet (%)	62	61	60	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	580	569	569	569
Driftskostnad, kr / kvm	340	331	293	296
Försäljning lgh kr / kvm	56	54	54	49
Energikostnad, kr / kvm	180	177	157	165
Ränta, kr / kvm	50	40	45	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	172	172	172	19
Lån, kr / kvm	3 722	4 019	4 065	3 761
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Snittränta (%)	1,33	1,00	1,10	1,13

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea 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.

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	2 575 671	-15 952 230	679 329
Disposition enligt föreningsstämma				679 329	-679 329
Avsättning till underhållsfond			2 680 247	-2 680 247	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 594 509	1 594 509	
Årets resultat					-628 194
Vid årets slut	13 588 132	99 366 500	3 661 409	-16 358 639	-628 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 272 901
Årets resultat före fondförändring	-628 194
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 680 247
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 594 509
Summa över/underskott	-16 986 833

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-16 986 833**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 919 308	9 715 475
Övriga rörelseintäkter	3	253 260	131 766
Summa rörelseintäkter		10 172 568	9 847 241
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 248 282	-5 722 175
Övriga externa kostnader	7	-460 976	-490 802
Personalkostnader	8	-417 965	-408 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 904 001	-1 921 743
Summa rörelsekostnader		-10 031 224	-8 543 411
Rörelseresultat		141 344	1 303 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 329	556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-771 867	-625 057
Summa finansiella poster		-769 538	-624 501
Resultat efter finansiella poster		-628 194	679 329
Årets resultat		-628 194	679 329

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	156 495 216	158 399 217
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 821 249	2 821 249
Summa materiella anläggningstillgångar		159 316 465	161 220 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		159 322 465	161 226 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 452	-
Övriga fordringar		334 189	333 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	211 242	188 314
Summa kortfristiga fordringar		548 883	522 169
<i>Kassa och bank</i>	13	1 583 858	3 790 967
Summa omsättningstillgångar		2 132 741	4 313 136
SUMMA TILLGÅNGAR		161 455 206	165 539 602

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		3 661 409	2 575 671
Summa bundet eget kapital		116 616 041	115 530 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 358 639	-15 952 231
Årets resultat		-628 194	679 329
Summa fritt eget kapital		-16 986 833	-15 272 902
Summa eget kapital		99 629 208	100 257 401
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 900 000	14 900 000
Summa långfristiga skulder		9 900 000	14 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	48 009 096	47 626 945
Leverantörsskulder		1 564 083	560 524
Medlemmarnas reparationsfond		599 556	606 829
Skatteskulder		34 264	29 864
Övriga skulder		123 477	104 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 595 522	1 453 566
Summa kortfristiga skulder		51 925 998	50 382 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 455 206	165 539 602

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	141 344	1 303 830
Avskrivningar	1 904 001	1 921 743
	2 045 345	3 225 573
Erhållen ränta	2 329	556
Erlagd ränta	-771 867	-625 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 275 807	2 601 072
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-26 714	13 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 161 647	364 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 410 740	2 978 965
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	47 525 096	41 996 945
Amortering av låneskulder	-52 142 945	-42 748 791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 617 849	-751 846
Årets kassaflöde	-2 207 109	2 227 119
Likvida medel vid årets början	3 790 967	1 563 848
Likvida medel vid årets slut	1 583 858	3 790 967

(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, värmeanläggning, hissar	20 år
Tvättstugeutrustning	10 år
Fönsterinklädning	20 år
Kontorsinventarier, möbler	5 år
Värmesystem, ventilation, pumpar	30 år
Förebyggande spolning stammar	5 år
Asfalteringsarbeten	10 år
Takterasser	20 år
Nya stammar	50 år
Inglasnings balkonger	40 år
Från lokal-lägenheter	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	9 006 461	8 829 815
Hyror p-platser/garage	805 822	780 507
Övriga objekt	107 025	105 153
Summa	9 919 308	9 715 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	28 704	26 110
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 873	3 970
Övriga intäkter	133 683	101 686
Försäkringsersättningar	60 000	-
Summa	253 260	131 766

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 466	17 090
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 836	10 937
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 756	39 971
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 649	8 237
VA & sanitet, installationer	68 097	58 475
Värme, installationer	51 089	9 975
Ventilation, installationer	5 778	713
El, installationer	5 212	3 253
Hiss	73 112	69 147
Huskropp	40 995	11 044
Vattenskador	95 435	227 330
Klottersanering	-	2 250
Skadedjur	-	13 898
Summa	362 425	472 320

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	745 852	27 813
VA & sanitet, installationer	201 250	36 875
Värme, installationer	61 007	-
Ventilation, installationer	402 925	39 888
Huskropp, fönster	145 975	-
P-platser/garage	37 500	-
Summa	1 594 509	104 576

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	372 558	358 138
Fastighetsskötsel, städ och trädgård	949 937	894 262
Besiktningkostnader	13 609	22 188
Bevakningskostnader	2 315	2 279
Snöröjning	99 960	89 267
Serviceavtal	96 802	96 627
Förbrukningsmaterial	25 559	10 134
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 669	-
El	1 203 244	844 562
Uppvärmning	1 185 724	1 500 300
Vatten och avlopp	408 309	411 570
Avfallshantering	324 808	327 765
Försäkringar	177 070	166 832
Kabel-TV	140 764	137 032
Bredband	266 020	266 323
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	18 000	18 000
Summa	5 291 348	5 145 279

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	103 776
Kontorsmateriel och trycksaker	3 519	2 082
Tele och post	24 123	20 799
Förvaltningskostnader	278 570	295 496
Revision	51 906	47 938
Jurist- och advokatkostnader	10 898	1 619
Bankkostnader	2 703	3 941
IT-tjänster	2 344	2 239
Övriga externa tjänster	17 531	1 219
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 420	10 310
Övriga externa kostnader	58 963	1 384
Summa	460 976	490 802

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	342 825	329 175
Föreningsvald revisor	2 400	2 700
Summa	345 225	331 875
Sociala avgifter	72 740	76 816
Summa	417 965	408 691

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 904 001	1 904 003
Inventarier, maskiner och installationer	-	17 740
Summa	1 904 001	1 921 743

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	197 668 113	197 668 113
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-36 447 647	-34 543 644
	-36 447 647	-34 543 644
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 904 001	-1 904 003
	-1 904 001	-1 904 003
<i>Utgående avskrivningar</i>	-38 351 648	-36 447 647
Redovisat värde	159 316 465	161 220 466
<i>Varav</i>		
Byggnader	56 091 216	57 995 217
Mark	100 404 000	100 404 000
Pågående nyanläggningar	2 821 249	2 821 249
Taxeringsvärden		
Bostäder	349 000 000	306 000 000
Lokaler	3 534 000	3 424 000
Totalt taxeringsvärde	352 534 000	309 424 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>182 397 000</i>	<i>157 860 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	232 925	232 925
	<u>232 925</u>	<u>232 925</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	232 925	232 925
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-232 925	-215 185
	<u>-232 925</u>	<u>-215 185</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-17 740
	-	<u>-17 740</u>
Utgående avskrivningar	-232 925	-232 925
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	211 242	188 314
Summa	211 242	188 314

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelkonto Handelsbanken	1 583 858	3 790 967
Summa	1 583 858	3 790 967

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 009 096	47 626 945
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 900 000	14 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	57 909 096	62 526 945

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	57 909 096	62 526 945
Summa	57 909 096	62 526 945

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,50 %	Löst	8 000 000	-	8 000 000	-
Stadshypotek	0,50 %	Löst	6 106 000	-	6 106 000	-
Stadshypotek	2,51 %	2023-06-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,40 %	Löst	4 351 000	-	4 351 000	-
Stadshypotek	2,69 %	2025-04-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	0,40 %	Löst	-	4 351 000	4 351 000	-
Stadshypotek	0,49 %	2023-01-30	-	10 187 096	75 000	10 112 096
Stadshypotek	0,73 %	2023-01-30	-	11 400 000	90 000	11 310 000
Stadshypotek	0,45 %	Löst	13 326 861	-	13 326 861	-
Stadshypotek	2,57 %	2023-05-03	-	8 000 000	-	8 000 000
Stadshypotek	2,99 %	2023-06-01	-	6 106 000	-	6 106 000
Stadshypotek	0,40 %	Löst	5 630 000	-	5 630 000	-
Stadshypotek	0,50 %	Löst	10 213 084	-	10 213 084	-
Stadshypotek	3,11 %	2023-12-29	-	1 851 000	-	1 851 000
Stadshypotek	3,62 %	2023-10-30	-	5 630 000	-	5 630 000
Summa			62 526 945	47 525 096	52 142 945	57 909 096

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	147 544	73 513
Förutbetalda intäkter	876 999	803 808
Upplupna revisionsarvoden	47 000	40 000
Upplupna driftskostnader	523 979	536 245
Summa	1 595 522	1 453 566

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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-Sophie Rolker

Christina Angberg

Margaretha Häggroth

Pontus Kaneberg

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

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

Christian Jacobi
Medlemsrevisor

Brf Mörbyskogen nr 3, årsredovisning 2022








Antal sidor: 24
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 03:09PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643EAF482124D
APR 20 2023 03:09PM

Registrerade händelser

Apr 18 2023 05:09PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 20 2023 02:19PM	Daag Ericsson granskade dokumentet:
Apr 20 2023 02:20PM	 DAAG ERICSSON signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:27PM	Anne-Sophie Rolker granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:28PM	 ANN-SOFIE ROLKER signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:31PM	Christina Angberg granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:33PM	 CHRISTINA ANGBERG signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:25PM	Margaretha Häggroth granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:37PM	 MARGARETHA HÄGGROTH signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:10PM	Pontus Kaneberg granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:11PM	 PONTUS KANEBERG signerade dokumentet
Apr 20 2023 02:50PM	Christian Jacobi granskade dokumentet:
Apr 20 2023 02:52PM	 Frederick Christian Douglas Jacobi signerade dokumentet
Apr 20 2023 03:02PM	Bodil Nordin granskade dokumentet:
Apr 20 2023 03:09PM	 Bodil Marianne Nordin signerade dokumentet
Apr 20 2023 03:09PM	Dokumentet har signerats

2
a
(24

Sida
643eaf482124d

Dokumentnummer: