

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sjukhuset 17 i Danderyd kommun.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 204 | 8 091 |
| Hysesrätter | 21 | 1 106 |
| Lokaler | 4 | 9 |

Föreningens fastighet är byggd 1972, värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Med ett tillägg för styrelseansvarsförsäkring hos AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är, tillsammans med två andra föreningar i Mörbylund, medlem i Mörbylunds Samfällighetsförening, där garage, parkering, markskötsel och systemet för hushållssopor sköts av samfällighetsföreningen. Andelstal i samfälligheten är 35%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 4,5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Genomfört en OVK.

Genomfört ett radiatorventilsbyte och ersatt gamla ventiler med termostatventiler.

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|---------------------------|--|
| 2021 | Ventilation | OVK med renföring av befintliga kanaler |
| 2021 | Radiatorer | Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatventiler som kommer minska värmekostnader |
| 2019-2020 | Stamrenovering | Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar |
| 2019-2020 | Gavelfasad | Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel |
| 2019-2020 | Lokaler plan -2 | Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder |
| 2019-2020 | Allmänna utrymmen | Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya innertak med nya LED-lampor |
| 2019 | Fläktrum | Samtliga fläktmotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp |
| 2019 | Allmänna dörrar | Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbricksås |
| 2018 | Hissar | Installerat nya innerförrar i hissarna på Mörbylund 11 |
| 2018 | Ventilation | OVK |
| 2018 | Byggnad | Energideklaration |
| 2016-2017 | Fönster och balkongdörrar | Utbytta |
| 2015 | Entréportar | Målning och installation av automatiska dörröppnare och kodlås |
| 2015 | Undercentral | Byte, installation samt komplettering av utrustning för datastyrning |

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Övriga väsentliga händelser

Upplåtit en hyresrätt för 3.1 miljoner kronor
Sett till så att alla som är berättigade förråd har fått ett
Aktivt placerat likvida medel så föreningen får ut en hög avkastning
Amorterat ca 5 miljoner kronor på lån

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-31 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------|-------------|
| Saina Nia | Ordförande |
| Anastasia Nyman | Ledamot |
| Nicole Falk Sundman | Ledamot |
| Jonatan Ödman | Ledamot |
| Josefine Havdelin | Ledamot |
| Nikta Chegini | Ledamot |
| Henrik Wahren | HSB-ledamot |
| Kristofer Svensson | Suppleant |
| Bo Svängård | Suppleant |
| Enedia Berisha | Suppleant |

Styrelsen har under 2021-05-31 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|--------------------|-------------|
| Embla Gullström | Ordförande |
| Nikta Chegini | Ledamot |
| Anastasia Nyman | Ledamot |
| Moa Svalling | Ledamot |
| Henrik Wahren | HSB-ledamot |
| Kristofer Svensson | Suppleant |
| Bo Svängård | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Embla Gullström, Bo Svängård, Kristofer Svensson, Nicole Falk Sundman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Embla Gullström, Nikta Chegini, Anastasia Nyman och Moa Swalling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Dairi Nurmik | Föreningsvald ordinarie |
| Gunnel Bjerlinger | Föreningsvald suppleant |
| Borevision | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bo Svängård och Nicole Falk Sundman.

Valberedning

Valberedningen består av Viktor Brodin samt Frida Lanhammar.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-14.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 247 (239) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 38 (29) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 165 | 45 | 26 | -75 | -80 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 11 972 | 12 536 | 11 493 | 11 406 | 11 304 |
| Räntekänslighet, % | 17% | 19% | 20% | 22% | 26% |
| Energikostnad, kr/kvm | 191 | 207 | 193 | 176 | 230 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 613 | 633 | 611 | 651 | 678 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 824 | 756 | 671 | 647 | 608 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 944 | 1 159 | 877 | 864 | 842 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 9 155 | 8 410 | 8 088 | 8 064 | 7 956 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -4 240 | -8 564 | -4 551 | -5 187 | -4 807 |
| Soliditet % | 65% | 64% | 63% | 64% | 62% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|---|-------------------|
| Rörelseintäkter | | 9 155 101 |
| Rörelsekostnader | - | 11 911 610 |
| Finansiella poster | - | 1 483 009 |
| Årets resultat | | -4 239 518 |
| Planerat underhåll | + | 436 740 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 5 322 361 |
| Årets sparande | | 1 519 583 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 165 |

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15**Förändring eget kapital**

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 215 315 180 | 27 001 503 | 515 554 | -22 039 340 | -8 564 338 |
| Reservering till fond 2021 | | | 542 000 | -542 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -436 740 | 436 740 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -8 564 338 | 8 564 338 |
| Upplåtelse lägenheter | 1 649 375 | 1 450 625 | | | |
| Årets resultat | | | | | -4 239 518 |
| Belopp vid årets slut | 216 964 555 | 28 452 128 | 620 814 | -30 708 938 | -4 239 518 |

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -30 603 678 |
| Årets resultat | -4 239 518 |
| Reservering till underhållsfond | -542 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 436 740 |
| Summa till stämmans förfogande | -34 948 456 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -34 948 456 |
|-------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 9 155 101 | 8 409 606 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 545 189 | -5 439 060 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -196 293 | -375 973 |
| Planerat underhåll | | -436 740 | -227 222 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -411 026 | -421 712 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 322 361 | -5 335 746 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | 0 | -3 418 524 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-11 911 610</u> | <u>-15 218 238</u> |
| Rörelseresultat | | -2 756 509 | -6 808 633 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 48 779 | 11 639 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-1 531 788</u> | <u>-1 767 344</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 483 009 | -1 755 705 |
| Årets resultat | | -4 239 518 | -8 564 338 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 315 251 926 | 319 275 424 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 162 030 | 248 466 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 0 | 0 |
| | | <u>315 413 956</u> | <u>319 523 890</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>315 414 456</u> | <u>319 524 390</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 6 024 | 19 272 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 552 246 | 7 881 949 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 89 | 89 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 157 052 | 111 442 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 339 632 | 350 992 |
| | | <u>2 055 044</u> | <u>8 363 743</u> |
| Kassa och bank | Not 14 | 5 974 535 | 1 859 201 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>8 029 579</u> | <u>10 222 945</u> |
| Summa tillgångar | | <u>323 444 035</u> | <u>329 747 334</u> |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 216 964 555 | 215 315 180 |
| Upplåtelseavgifter | 28 452 128 | 27 001 503 |
| Yttre underhållsfond | 620 814 | 515 554 |
| | <u>246 037 497</u> | <u>242 832 237</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -30 708 938 | -22 039 340 |
| Årets resultat | -4 239 518 | -8 564 338 |
| | <u>-34 948 456</u> | <u>-30 603 678</u> |
| Summa eget kapital | <u>211 089 041</u> | <u>212 228 559</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 <u>49 277 376</u> | <u>75 927 521</u> |
| | 49 277 376 | 75 927 521 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 60 927 521 | 39 475 594 |
| Leverantörsskulder | 539 245 | 461 395 |
| Övriga skulder | Not 17 85 962 | 46 843 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 <u>1 524 890</u> | <u>1 607 422</u> |
| | 63 077 618 | 41 591 254 |
| Summa skulder | 112 354 994 | 117 518 775 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>323 444 035</u> | <u>329 747 334</u> |

| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|--------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -4 239 518 | -8 564 338 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 5 322 361 | 5 335 746 |
| Utrangering stambyte | 0 | 3 418 524 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 082 843</u> | <u>189 932</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -21 003 | 174 652 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 34 436 | -2 697 598 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 096 277</u> | <u>-2 333 014</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 212 427 | -46 039 514 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 212 427</u> | <u>-46 039 514</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -5 198 218 | 9 395 646 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 3 100 000 | 32 345 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-2 098 218</u> | <u>41 740 646</u> |
| Årets kassaflöde | -2 214 369 | -6 631 882 |
| Likvida medel vid årets början | 9 741 239 | 16 373 121 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 526 870 | 9 741 239 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

"Föreningen köpte samtliga aktier i Stena Fastigheter Danderyd AB av Stena Fastighetsförvaltning AB 215 763 557. Stena Fastigheter Danderyd AB sålde sedan fastigheten för 32 540 915 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger skattemässigt värde. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr."□

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 670 086 | 6 067 080 |
| Individuell mätning el | 513 944 | 406 158 |
| Hyror | 1 809 924 | 1 661 549 |
| Bredband | 3 648 | 14 848 |
| Övriga intäkter | 309 199 | 348 575 |
| Bruttoomsättning | <u>9 306 801</u> | <u>8 498 210</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -151 554 | -88 604 |
| Hyresförluster | -146 | 0 |
| | 9 155 101 | 8 409 606 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 004 574 | 415 011 |
| Reparationer | 830 293 | 1 166 147 |
| El | 814 063 | 911 617 |
| Uppvärmning | 1 043 522 | 1 029 717 |
| Vatten | 412 123 | 370 178 |
| Sophämtning | 121 488 | 150 985 |
| Fastighetsförsäkring | 107 934 | 99 407 |
| Kabel-TV och bredband | 245 355 | 270 768 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 329 035 | 322 285 |
| Förvaltningsarvoden | 549 069 | 624 533 |
| Övriga driftkostnader | 87 733 | 78 412 |
| | 5 545 189 | 5 439 060 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 1 181 | 15 811 |
| Hyror och arrenden | 11 558 | 27 058 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 27 152 | 13 872 |
| Administrationskostnader | 54 586 | 120 346 |
| Extern revision | 28 125 | 21 250 |
| Konsultkostnader | 39 867 | 143 663 |
| Medlemsavgifter | 33 824 | 33 974 |
| | 196 293 | 375 973 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 282 099 | 273 000 |
| Revisionsarvode | 13 000 | 13 000 |
| Övriga arvoden | 17 000 | 37 075 |
| Löner och övriga ersättningar | 1 143 | 0 |
| Sociala avgifter | 97 784 | 98 637 |
| | 411 026 | 421 712 |
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Utrangering av befintliga stammar | 0 | 3 418 524 |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|------------------|
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 367 | 2 129 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 0 | 89 |
| Övriga ränteintäkter | 47 411 | 9 420 |
| | 48 779 | 11 639 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 529 684 | 1 766 083 |
| Övriga räntekostnader | 2 104 | 1 261 |
| | 1 531 788 | 1 767 344 |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 236 164 452 | 155 490 171 |
| Anskaffningsvärde mark | 103 623 923 | 103 623 923 |
| Årets utrangeringar | 0 | -4 346 480 |
| Årets investeringar | 1 212 428 | 46 039 514 |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar | 0 | 38 981 247 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 341 000 802 | 339 788 375 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -20 512 951 | -16 207 916 |
| Årets avskrivningar | -5 235 925 | -5 232 991 |
| Årets utrangeringar | 0 | 927 956 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -25 748 876 | -20 512 951 |
| Utgående bokfört värde | 315 251 926 | 319 275 424 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 102 000 000 | 102 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 76 000 | 76 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 90 000 000 | 90 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| Summa taxeringsvärde | 192 076 000 | 192 076 000 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 847 770 | 847 770 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 847 770 | 847 770 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -599 304 | -496 549 |
| Årets avskrivningar | -86 436 | -102 755 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -685 741 | -599 304 |
| Bokfört värde | 162 030 | 248 466 |
| Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 38 981 247 |
| Årets investeringar | 0 | 26 680 472 |
| Omklassificering till byggnad | 0 | -65 661 719 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | | |
|---------------|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | | | | | | |
| | Skattekonto | 149 003 | 98 743 | | | | |
| | Skattefordran | 8 049 | 14 799 | | | | |
| | Övriga fordringar | 0 | -2 100 | | | | |
| | | 157 052 | 111 442 | | | | |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | |
| | Förutbetalda kostnader | 339 632 | 350 992 | | | | |
| | | 339 632 | 350 992 | | | | |
| | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | | |
| Not 14 | Kassa och bank | | | | | | |
| | Swedbank | 5 974 535 | 1 859 201 | | | | |
| | | 5 974 535 | 1 859 201 | | | | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | |
| | Nordea | 39758202650 | 0,69% | 2025-03-19 | 10 000 000 | 0 | |
| | Nordea | 39798254384 | 0,40% | 2022-10-19 | 46 277 521 | 0 | |
| | Swedbank | 2855444507 | 3,15% | 2024-09-25 | 15 000 000 | 0 | |
| | Swedbank | 2855444564 | 2,91% | 2022-09-23 | 14 650 000 | 50 000 | |
| | Swedbank | 2953998784 | 0,36% | 2023-09-25 | 24 277 376 | 0 | |
| | | | | | 110 204 897 | 50 000 | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 109 954 897 | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 49 277 376 | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | 132 510 000 | 132 510 000 |
| Not 16 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 60 927 521 | 39 475 594 | |
| | | | | | 60 927 521 | 39 475 594 | |
| Not 17 | Övriga skulder | | | | | | |
| | Momsskuld | | | | 20 286 | 40 243 | |
| | Källskatt | | | | 7 212 | 6 600 | |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 58 464 | 0 | |
| | | | | | 85 962 | 46 843 | |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|---|------------------|
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | |
| Upplupna räntekostnader | 156 626 | 167 199 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 923 274 | 900 948 |
| Övriga upplupna kostnader | 444 990 | 539 275 |
| | 1 524 890 | 1 607 422 |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anastasia Nyman

.....
Embla Gullström

.....
Henrik Wahren

.....
Moa Svalling

.....
Nikta Chegini

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörbylund 11-15, org.nr. 769623-9305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörbylund 11-15 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mörbylund 11-15 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dairi Nurmik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMBLA GULLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 10:54:16



MOA SVALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 20:33:04



ANASTASIA NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 21:24:24



NIKITA CHEGINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 10:35:01



HENRIK WAHREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:58:50



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:27:21



NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:17:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:27:05



NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 14:49:59

