



**Årsredovisning 2022
för
Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2**

Kallelse till årsstämma

- Datum:** Torsdagen den 11 maj 2023
- Tidpunkt:** Klockan 18.30
- Lokal:** "Skanska-huset"/Bra mat, Vendevägen 89,
Danderyd (rött tegelhus mitt emot rondellen vid
Mörbyleden)

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

- 15.Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16.Utseende av övriga funktionärer
- 17.Val av valberedning
- 18.Av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Sandra Åberg angående föreningens ekonomi
 - b. Sigrid Molander angående ekonomi
 - c. Sandra Åberg angående byggprojekt och underhåll
 - d. Sigrid Molander angående byggprojekt och underhåll
 - e. Lennart Sundquist angående hjärtstartare
 - f. Rose-Marie Edholm angående termostater i våra lägenheter
 - g. Lena Bjerhammar angående biljettautomaterna vid gästparkeringarna
 - h. Anna Skeppstedt angående träd vid Mörbydalen 5
- 19.Presentation av budgetförslag
- 20.Stämmans avslutande

Danderyd den 10 april 2023

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

Bilagor

- 1.Revisionsberättelse
- 2.Budgetestimat 2023-2028
- 3.Genomförda underhålls- och förbättringsarbeten
- 4.Valberedningens rapport
- 5.Inkomna motioner från medlemmar
- 6.Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner

Årsredovisning 2022

för

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022 (1 jan-31 dec)

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera och låta genomföra underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter, se till att föreningens ekonomi är god samt skapa god boendemiljö och främja trivsel för de boende i föreningens hus.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera verksamheten. Som underlag för styrelsens bedömning av avgifter och finansiering finns en översiktlig underhållsplanen som löper 30 år framåt. En mer detaljerad plan för 10 år framåt har uppdaterats. Åtgärdernas ekonomiska konsekvenser de fem första åren har lagts in i vårt femåriga budgetförslag - bifogas i Bilaga 1. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som sätts in.

Förutom sedvanligt underhåll slutfördes under 2022:

- Reparation och målning av pelarna på takterrasserna MD1-3, MD11-13, ML 14-18, MD 6-10 och MD 16-20
- Målning av lekplatsen MD 7-9
- Isolering av tak i alla hus
- Relining av horisontella avloppsrör i MD 16-20

Det ordinarie årsmötet hölls 2022-05-05

Komplettering av styrelsens arbetsordning har skett under 2022 med dokumentation av processer och rutiner för löpande styrelsearbete.

Föreningens ekonomi har gett och fortsätter att ge förutsättningar för satsning på förbättrad boendemiljö. Årsavgifterna var oförändrade vid ingången till år 2022. Under de närmaste åren behöver föreningen höja årsavgifterna i takt med låneräntans utveckling samt andra driftkostnader som ökade värme och elkostnader.

I slutet av 2022 startades "projekt fönsterrenovering" med fönsterbyten i MD1 och MD3 och som under 2023 skall fortsätta i samtliga lägenheter och lokaler.

Ytterligare större underhållsåtgärder kommer att starta under de kommande åren som fläktbyten i höghusen, ventilationsuppdatering, garagerenovering samt fortsatta energibesparande åtgärder.

En av de energibesparande åtgärderna som startas under 2023 är injustering och uppdatering av värmesystemet med nya termostatventiler.

19
ab

Bj
er

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1965-08-15. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2017-12-22 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRONOJÄGAREN 1	1962	Danderyd
SKOGSVAKTAREN 1	1962	Danderyd

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning av byggnaderna sker med fjärrvärme från Norrenergi AB via fem fjärrvärmeundercentraler, en undercentral i varje höghus. Bostadslägenheterna har mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum. Värmeåtervinning ur frånluften sker i ett av höghusen med hjälp av värmepumpar. På MD 16-20 har ny ventilation installerats där frånluftens värme tas tillvara för att värma friskluft som blåses in i huskroppen via gamla sopnedkassen i trapphusen. Lokalerna har mekanisk till- och frånluftsventilation.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962-1964 och består av sju flerbostadshus varav två hus om 9 ½, tre hus om 8 ½ och två hus om 3 våningar. Byggnaderna har en total bostadsyta (BOA) på 26173 kvm och lokalyta (LOA) 8 005 kvm (uthyrda lokaler, lokaler för föreningens eget bruk, förråd och garage).

Lägenheter, lokaler och förråd

Föreningen har totalt 373 bostadslägenheter vilka upplåtits med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas efter storlek på följande sätt:

Storlek	1 ROK	1,5 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK
Antal	40	2	124	169	22	11	5

Föreningen disponerar 75 lokaler varav 54 är förrådsutrymmen.

- 50 lokaler upplåts med hyresrätt till föreningens medlemmar som extra förråd
- 15 lokaler disponeras för föreningens eget behov (styrelserum med pentry, dagrum samt förvaringslokaler)
- 6 lokaler och 4 förrådsutrymmen upplåts med hyresrätt till nedanstående verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	632	2023-09-30
Butikskontor	24	2023-09-30
Kontorsverksamhet	95	2023-12-31
Kontorsverksamhet	19	2023-12-31
Förskola	141	2023-09-30
Fotvård	40	2023-09-30

14
10

14
10

Garage och P-platser

Föreningen innehar 296 garageplatser varav 283 upplåtes med hyresrätt. Vidare upplåtes 152 parkeringsplatser, varav 4 med eluttag för motorvärmare, 12 med eluttag för laddning samt 27 som upplåtes som avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Besöksparkeringsplatserna övervakas av Länsparkering Bevakning AB.

Föreningen upplåter 18 parkeringsplatser som del av lokalhyresavtal till ICA Sverige AB att brukas som parkering åt ICA Myrans kunder samt 2 parkeringsplatser till kommunen.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage, markparkeringsplatser samt lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska status vad avser utförda större underhålls- och förbättringsåtgärder genom åren redovisas i Bilaga 2.

M

3.
62

Medlemmar

Av föreningens 373 medlemslägenheter har under året 36 lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 475 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter togs ut enligt föreningens stadgar.

Vid årets utgång var med styrelsens medgivande 4 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens stadgar stipulerar att "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas."

Styrelsen lämnar medgivande för ett år i taget, sammanlagt för normalt högst två år. Från och med 2016 debiterar föreningen en andrahandsuthyrningsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Grannsamverkan och portombud samordnades under året av

- Ledamot Pelle Brandt och ledamot Katarina Nordman fram till årsstämman och därefter av Katarina Nordman

Kontaktperson (tvättstugeombud) mellan medlemmar och styrelsen har varit

- Elisabeth Rubensdotter

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltnings AB
Uthyrning av Parkeringsplatser och förråd	Styrelsen
Teknisk förvaltning av fastigheterna	CEMI AB i samråd med Styrelsen
Löpande fastighetsskötsel	CEMI AB
Snöröjning och halkbekämpning	JR Mark AB
Trädgårdsskötsel inkl. gräsklippning	JR Mark AB
Fastighetsstädning	Ren Standard KB

Övriga leverantörer

Föreningen har utöver ovan nämnda leverantörer också service- eller leveransavtal med följande större leverantörer:

El	EON Sverige AB
Vatten	Veolia AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service fastighetsjour AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Takservice	Hagmans Tak AB
Ventilationssystem MD 16-20	Energiförädling AB
Ventilationssystem övrigt	Raukas Ventilation AB
Värmepumpsanläggning	Climapac AB
Elinstallationer	Bright Light El & Design AB
Snö- och istapps-röjning	JP Schweiz AB fram till 2022-10-30
Brandskydd	DAFO Brand AB
Kabel-TV och bredband	ComHem, Tele2 AB
Entrémattor	Carpeting I Stockholm AB
Omhändertagande av returpapper	Stena Recycling AB
Hämtning av hushållsavfall och grovsopor	SUEZ Recycling AB
Rengöring av avfallsstationer	Industrimålning i Stockholm AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning AB
Störningsärenden	Svenska Störningsjouren AB

19
20

Brf
Mörbyskogen

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden varav 1 konstituerande och ett extra sammanträde. Därutöver har 9 arbetsmöten för avstämning och samordning av styrelsearbetet och fastigheternas förvaltning ägt rum. Styrelsen har under året gett ut fyra informationsblad samt utvecklat och förnyat föreningens hemsida www.morbyskogen2.se.

Styrelsen har fram till årsstämman 2022 haft följande ledamöter och suppleanter:

Gunnar Liljegren	Ordförande
Anthony Jilert	Vice Ordförande
Magnus Grennvall	Ledamot och Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Pelle Brandt	Ledamot
Jan Olof Brunila	Ledamot
Tom Larsen	Ledamot
Holger Rosencrantz	Suppleant
Peter Olsson	Suppleant

Styrelsen har efter årsstämman 2022 haft följande ledamöter och suppleanter:

Gunnar Liljegren	Ordförande
Anthony Jilert	Vice Ordförande
Magnus Grennvall	Ledamot och Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Peter Olsson	Ledamot
Jan Olof Brunila	Ledamot
Tom Larsen	Ledamot
Holger Rosencrantz	Suppleant
Chen Chen	Suppleant

Revisorer har under 2022 varit

Per Engzell Auktoriserad revisor, extern
Toivo Tagel Revisor, intern
Johan Hjelmqvist Revisorssuppleant, intern

Konsulter och Juridiska rådgivare har under 2022 varit

Bredablick Fastighetspartner AB Extern Konsult	Upphandlingsstöd och uppdatering av underhållsplan
Carat Advokatbyrå AB	Juridisk konsultation
Pedersens Advokatbyrå AB	Juridisk konsultation
K-Konsult VVS och projektering AB	Ventilationskonsult
ByggnadsEnergi Gruppen/B Hellberg	Konsulter för översikt av energiplan
FK-gruppen Nele AB	Fönsterrenoveringsprojektet

Mt

3
4

Arvoden

Under 2022 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2021	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	13 333	26 506	39 839
Anthony Jilert	11 667	24 834	36 501
Pelle Brandt	6 667	24 960	31 627
Katarina Nordman	6 667	13 386	20 053
Jan Olof Brunila	6 667	19 639	26 306
Tom Larsen	6 667	24 215	30 882
Magnus Grennvall	6 667	13 766	19 433
Holger Rosencrantz	6 667	11 390	18 057
Peter Olsson	6 667	32 011	38 678

Styrelsen vald 2022	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	26 666	32 200	58 866
Anthony Jilert	23 334	26 555	49 889
Peter Olsson	13 334	56 140	69 474
Katarina Nordman	13 334	9 240	22 574
Jan Olof Brunila	13 334	24 640	37 974
Tom Larsen	13 334	52 864	66 198
Magnus Grennvall	13 334	20 090	33 424
Holger Rosencrantz	13 334	13 608	26 942
Chen Chen	13 334	31 220	44 554

Valberedningen vald 2021	Fast arvode
Eva Wallin	5 000
Elisabet Rubensdotter	5 000
Gun Fjällström	5 000
Valberedningen vald 2022	Fast arvode
Eva Wallin	0
Elisabet Rubensdotter	0
Gun Fjällström	0

Revisor valda 2021	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	16 000
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Per Engzell, extern revisor	Enligt räkning
Revisor valda 2022	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	0
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Per Engzell, extern revisor	0

Föreningen har anlitat teknik konsulter vid besiktningar, samt juridisk expertis från Bostadsrätterna, Pedersens Advokatbyrå AB och Carat advokatbyrå AB som ombud att driva föreningens ärenden enl. räkning.

Konsulter och juridisk rådgivning	
Carat Advokatbyrå AB	48 750
Pedersens Advokatbyrå AB	300 125
Wärmex AB	77 300
K-konsult VVS och projektering AB	87 425
Byggnadsenergigruppen/B Hellberg	59 063
FK gruppen Nele AB	421 279

Stämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 5 maj 2022.

14
15

13
14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsens fastighetsbesiktning

Styrelsens stadgeenliga protokollförda besiktning i syfte att fastställa fastigheternas underhållsbehov på kort och lång sikt av markområdena och byggnaderna genomfördes i Kv3-2022

Asbestsanering

En asbestsanering av fogarna runt gamla fönster startades i slutet av året inför fönsterbyten under 2022-2023.

Vattenskador

Under året har vi haft 4 vattenskador som drabbat 6 lägenheter. Alla skador åtgärdades 2022.

ICA underhåll

Under året har arbete skett med tätning av två läckande golvbrunnar i entréplanet till butikslokalen som ICA hyr av föreningen. Brunnarna hade läckt in vatten i föreningens källarförråd. Projektering pågår för att kontrollera och åtgärda alla återstående golvbrunnar i butikens entréplan vilka inte åtgärdades i samband med stambytet. En sådan reparation ska ske utan att hindra butiken från att hålla öppet. Arbetet har påbörjats och väntas kunna fortsätta under 2023.

VVS Reparation av avloppsanläggningar i våra 60 år gamla hus

Samlingsledningen för avlopp under källargolv i både MD 7-9 och MD 12-14 har satt sig ända fram till avloppsbrunn utanför huslivet. Dessa hålls tills vidare under årlig tillsyn genom serviceavtal. Samlingsledningarna under höghusen finns med i föreningens underhållsplan.

I samband med stambytet i husen för ett tiotal år sedan byttes inte de horisontella samlingsavloppsledningarna som ligger under bottenplattan i husens källargolv. Avloppsledningarna i butikslokalens källargolv och i delar av höghusets källare reparerades med byte av sönderrostade rördelar och slipning och relining av övriga avloppsledningar ända fram till kommunens avloppsnät under 2021 till följd av konstaterad genomrostning och läckage. Samtidigt spolades och filmades alla sex övriga hus horisontella avloppsledningar belägna under bottenplattan ända fram till kommunens avloppsnät varvid konstaterades reparations- och underhållsbehov i alla hus.

Huset Mörbydalen 16-18-20 kvarvarande oreparerade samlingsledningar åtgärdades under andra och tredje kvartalet 2022 genom utbyte av skadade partier och relining av övriga delar ända fram till butikens källardel som åtgärdats året innan.

För de övriga husen har ett upphandlingsunderlag tagits fram i samband med rörexpertis och offerter kommer att begäras in under 2023. En preliminär uppskattning är att det per hus kommer att överstiga kostnaden i Mörbydalen 16-18-20 på grund av inflationens kostnadsökningar.

Värmeanläggning

Kostnaderna för värme och varmvatten utgör en väsentlig del av föreningens kostnader och ökade avsevärt under 2022. En genomgång av energibesparande åtgärder görs kontinuerligt. Under slutet av 2022 startades fönsterbyten och under 2023 kommer samtliga fönster att vara utbytta i föreningen. Under 2023 kommer även termostatbyten att ske. Detta komma att leda till minskade värmekostnader.

R
H

F3
H

Tvättstugor

Under 2022 har mindre reparationer skett.

Mark och utemiljö

Sophusen har rengjorts invändigt och avfallscontainrar har högtryckstvättats. Sophusen har också oljats under året. Träd och buskar har under året underhållits.

Lekplatser

Föreningens tre lekplatser har städats och ogräsröjts. Sand har bytts. Besiktning skedde under året. Ställningar har målats på lekplatsen utanför Mörbydalen 7-9. Under våren installerade leverantören Söve AB en ny gunga av modell UFO/fågelbo med gungställning i aluminium på lekplatsen utanför Mörbydalen 12-14.

Grovsopor

Öppethållande av grovsoprummet har under året begränsat till fyra tillfällen, på grund av bristande disciplin vad gäller användningen av grovsoprummet. De nya passerbrickorna som delats ut används för att komma in i grovsoprummet.

Garageplatser

En tillståndsbedömning av garagen har genomförts.

I stort samtliga låskolvar har bytts i garagen. Renoveringar och utbyte av armatur har skett i de garage som vid en besiktning behäftades med anmärkningar.

En mer omfattande renovering av garagen ligger i underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Energikartläggning

Energikartläggningen låg till grund för det omfattande FTX projektet för att förbättra ventilationen och spara energi, där etapp ett i Mörbydalen 16-20, tekniskt sätt avslutades 2018. Under 2019 och 2020 inventerades och åtgärdades rapporterade fel som radiatorbyten, inställningar av regleringar mm. Kommunen har fortfarande av oklar anledning ej godkänt projektet trots att föreningen skickat in alla de önskade dokument och besiktningar som kommunen begärt. Därför överklagade styrelsen på förekommande anledning kommunens beslut till länsstyrelsen, som gav föreningen rätt i majoriteten av punkterna och därefter även till Mark- och Miljööverdomstolen vid Nacka tingsrätt. Vid utgången av 2022 har kommunen ännu inte godkänt.

Föreningen har startat ett energisparprojekt som förhoppningsvis kommer att resultera i väsentligt lägre energiförbrukning och energikostnad. Beslut om fortsättning i vissa frågor kommer att tas under 2023. Pengar från EU och Länsstyrelsen har beviljats med drygt 31 miljoner kr för dessa projekt om vi uppnår de besparingar vi fått indikerade.

Ventilation

Frånluftsfläktarna, som betjänar lägenheterna, har uppnått sin ekonomiska livslängd och måste ersättas. Byggnadslov för kåpor på tak i höghusen för dessa fläktar har sökts inför bytet. Kommunen har ännu inte svarat på det ansökta byggnadslovet. Frånluftsfläktarna i Mörbydalen 16-18-20 är redan bytta under 2016 -2017. Under 2023 och 2024 kommer ventilationssystem att uppdateras.

M
to

M
LH

VVS i ICA-lokalen

Återstående golvbrunnar och avloppsledningar skall bytas ut och avslutas under 2023.

VVS Reparation av avloppsanläggningar

För de övriga husen har ett upphandlingsunderlag tagits fram i samband med rörexpertis och offerter kommer att begäras in under 2023. En preliminär uppskattning är att det per hus kommer att överstiga kostnaden i Mörbydalen 16-18-20 på grund av inflationens kostnadsökningar.

Fönsterbyten

Under 2022 startades fönsterbyten som under 2023 kommer att slutföras enligt en plan.

Garagerenovering

Under 2022 genomfördes en tillståndsbedömning av föreningens garage. Föreningen rekommenderas genomföra en renovering av garagen inom 5 år för att minimera ytterligare skadeutveckling, reparationsomfattning och därmed reparationskostnader. En garagerenovering förlänger livstiden på garagen minst 50 år. Styrelsen utreder fortsatt under 2023 hur och i vilken omfattning en garagerenovering bör genomföras med hänsyn taget till funktion, metod och finansiering.

Planerat underhåll i övrigt

Lägenheter	Inga planerade åtgärder förutom fönsterbyten
Lokaler	Inga planerade åtgärder
Gemensamma utrymmen	Inga planerade åtgärder
Befintliga installationer	Inga planerade åtgärder
VVS	Rengöring av avloppsledning fram till brunn MD 7-9 och 12-14, 2 ggr/år. VVS i Ica
Värmeanläggning	Fortlöpande energisparåtgärder
Ventilation	Nya fläktsystem i samtliga höghus exkl. MD 16-20.
Hus kropp och balkonggavlar utvändigt	Ytterligare reparation av sprickor och skador
Markytor	Inspektion och åtgärder samt fortsatt anpassning av utemiljön enligt parkplanen.
Planteringar	Nyplantering av växter
Garageplatser	Garagerenovering
Markparkeringsplatser	Asfaltering av ojämnheter samt målning av linjer under året 2023

M
S

BS
lm

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Styrelsens fokus under 2022 har legat på att starta upp fönsterutbytesprojektet samt att utreda förutsättningarna för andra energibesparande åtgärder. Som en del av det sistnämnda har styrelsen ansökt om EU-bidrag och även fått beviljat sådana vilket har varit angeläget eftersom energibesparande åtgärder är kostsamma. Under hösten har inflationen samt räntehöjningar negativt påverkat resultatet. Eftersom bedömningen är att inflation och högre räntor kommer att påverka oss under flera år fortsätter Styrelsen att vara mycket återhållsam med utgifter för att hålla höjd för större investeringar de närmaste åren. Våra hus är nu 60 år gamla vilket innebär att det på grund av ålder krävs substantiella åtgärder både vad avser stammar, fasad, garage och annat.

Årsavgiften

Styrelsen beslutade om oförändrade lägenhetsavgifter för hela 2022 emedan styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10% den 1 januari 2023 och har signalerat ytterligare en höjning senare under 2023.

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången av 2022, 87,6 mkr. Under 2022 amorterades lån på ca 3 mkr vilket gör att föreningens lån vid utgången av 2023 var 84,6 mkr. Föreningens överlikviditet förvaras på konto i Handelsbanken.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel från Eon var 286 MWh (2021: 307 MWh) till en kostnad av 930 tkr (2021: 605 tkr) vilket gör en elkostnad på 3,25 kr per kWh (2021: 1,97 kr/kWh).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 3 902 MWh (2021: 4 133 MWh) till en kostnad av 3,67 mkr (2021: 3,72 mkr) vilket ger en genomsnittlig värmekostnad på 941 kr per MWh (2021: 900 kr per MWh).

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen under året från Solör Bioenergi var 24 095 m3 (2021: 25 070 m3) till en kostnad av 671 tkr (2021: 675 tkr) vilket ger en genomsnittlig vattenkostnad på 27,8 kr per m3 (2021: 26,7 kr per m3).

Leverans av värme och vatten

Föreningen får intäkter för leverans av värme samt varm- samt kallvatten till Danderyds kommun för daghemmet Vitsippan till ett värde av 106 489 kr (2021: 102 301 kr). Föreningen tillhandahåller också värme och vatten till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 97 597 kr (2021: 97 268 kr).

Handwritten signature

Handwritten signature

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	648	649	636	624
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 226	3 355	3 654	3 654
Elkostnad/kvm totalyta	27	19	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	107	108	94	100
Vattenkostnad/ kvm totalyta	19	20	18	17
Kapitalkostnad/kvm totalyta	28	15	17	15
Sparande/kvm totalyta	161	214	216	192
Energikostnad/kvm totalyta	153	147	128	132
Räntekänslighet %	5	5	6	6

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

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.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande mark, dock högst 1 519 kr per bostadslägenhet och för lokaler beskattas fastigheten med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

14
da

15
da

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 543 536	5 294 350	22 868 900	1 405 580
Disposition enligt föreningsstämma			1 405 580	-1 405 580
Avsättning till underhållsfond		991 000	-991 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 299 466	1 299 466	
Årets resultat				-1 068 649
Vid årets slut	20 543 536	4 985 884	24 582 946	-1 068 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	24 274 480
Årets resultat före fondförändring	-1 068 649
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-991 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 299 466
Summa över/underskott	23 514 297

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **23 514 297**

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

M

M

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	20 192 988	20 122 854
Övriga rörelseintäkter	3	<u>508 703</u>	<u>302 571</u>
Summa rörelseintäkter		20 701 691	20 425 425
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 684 371	-1 160 678
Planerat underhåll	5	-1 299 466	-617 883
Fastighetsavgift/skatt	6	-962 587	-928 207
Driftkostnader	7	-9 364 675	-9 073 209
Övriga kostnader	8	-1 554 679	-836 640
Personalkostnader	9	-675 274	-634 270
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-5 267 890</u>	<u>-5 266 647</u>
Summa rörelsekostnader		-20 808 942	-18 517 534
Rörelseresultat		-107 251	1 907 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	13 908	3 017
Räntekostnader	12	<u>-975 306</u>	<u>-505 328</u>
Summa finansiella poster		-961 398	-502 311
Resultat före skatt		-1 068 649	1 405 580
Årets resultat		-1 068 649	1 405 580

14
to

25
lm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	118 285 986	123 412 483
Inventarier, maskiner och installationer	14	594 424	735 817
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>8 459 058</u>	<u>6 265 114</u>
		127 339 468	130 413 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		127 345 368	130 419 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 573	35 124
Övriga fordringar		5 556 278	121 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>601 723</u>	<u>453 478</u>
		6 178 575	610 270
Kassa och bank	17	<u>7 389 989</u>	<u>11 176 713</u>
Summa omsättningstillgångar		13 568 564	11 786 983
SUMMA TILLGÅNGAR		140 913 932	142 206 297

h
h

h
h

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		20 543 536	20 543 536
Underhållsfond		4 985 884	5 294 350
		25 529 420	25 837 886
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 582 946	22 868 899
Årets resultat		<u>-1 068 649</u>	<u>1 405 580</u>
		23 514 297	24 274 479
Summa eget kapital		49 043 717	50 112 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	-	-
		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	18	84 433 360	87 600 172
Depositioner		9 000	9 000
Leverantörsskulder		3 927 114	1 565 808
Skatteskulder		37 945	77 361
Övriga skulder		262 547	13 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>3 200 249</u>	<u>2 828 384</u>
		91 870 215	92 093 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 913 932	142 206 297

M
dk

33
W

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	-107 251	1 907 891
Avskrivningar	<u>5 267 890</u>	<u>5 266 647</u>
	5 160 639	7 174 538
Erhållen ränta	13 908	3 017
Erlagd ränta	<u>-975 306</u>	<u>-505 328</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 199 241	6 672 227
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-138 647	-94 915
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>2 939 240</u>	<u>1 138 446</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 999 834	7 715 758
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-2 193 944</u>	<u>-1 610 070</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 193 944	-1 610 070
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	<u>-3 166 812</u>	<u>-7 473 090</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 166 812	-7 473 090
Årets kassaflöde	1 639 078	-1 367 402
Likvida medel vid årets början	<u>11 176 713</u>	<u>12 544 115</u>
Likvida medel vid årets slut	12 815 791	11 176 713

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

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

Likvida medel inkluderar klientmedelkonto hos förvaltare.

M
K

M
K

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

19
H

19
H

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	År
Byggnader	75
Balkong/terrass	20
Stamreovering	40
Hissanläggning	20
Tak	20
Lokal	50
Relining	30
Laddstolpar	10
Utebelysning	10
Staket	20
Inträdessystem och entréavlör	5
Avlopp lokal	20
Armaturer och målning trapphus	10

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	16 944 839	16 948 873
Hyresintäkter	3 248 149	3 173 981
Summa	20 192 988	20 122 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	18 908	21 128
El	34 193	-
Uppvärmning	139 865	134 427
Överlåtelseavgifter	44 390	48 657
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 613	52 631
Övriga intäkter	39 631	45 728
Försäkringsersättningar	200 103	-
Summa	508 703	302 571

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	85 947	123 229
Tvättutrustning	11 752	11 697
Armaturer	19 268	30 630
Dörrar/portar/lås	75 944	134 188
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 243	177 162
VA & sanitet, installationer	735 396	53 283
Värme, installationer	28 617	34 350
Ventilation, installationer	80 787	34 588
El, installationer	13 099	89 533
Hiss	58 074	79 843
Övriga installationer	5 081	9 939
Huskropp	118 273	547
Markytor	18 882	58 894
P-platser/garage	8 879	20 793
Vattenskador	322 180	259 950
Brandskador	-	36 781
Klottersanering	16 326	5 273
Skadedjur	13 623	-
Summa	1 684 371	1 160 678

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	95 173
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	113 696	167 244
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	281 438
VA & sanitet, installationer	1 000 462	-
Värme, installationer	41 341	-
Ventilation, installationer	46 852	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 621
Markytor	97 115	21 998
P-platser/garage	-	47 408
Summa	1 299 466	617 883

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/avgift	962 587	928 207
	962 587	928 207

3
#

3
UK

Not 7 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskostnader	948 795	1 004 637
Städning	355 374	349 072
OVK	348 549	244 398
Besiktningkostnader	167 644	27 162
Bevakningskostnader	34 824	31 174
Snöröjning	262 993	244 546
Serviceavtal	166 305	242 489
Förbrukningsinventarier	-	5 461
Förbrukningsmaterial	48 336	135 893
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 267	130 336
El	923 375	650 384
Uppvärmning	3 640 463	3 692 650
Vatten och avlopp	666 179	670 480
Avfallshantering	647 402	575 872
Fastighetsförsäkring	242 685	229 679
Systematiskt brandskyddsarbete	76 668	37 630
Kabel-TV	113 126	109 891
Internet	650 455	649 288
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	53 233	42 167
Summa	9 364 675	9 073 209

Not 8 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 410	3 069
Kontorsmaterial och trycksaker	33 427	17 694
Tele och post	21 889	26 204
Förvaltningskostnader	796 646	626 127
Revision	29 795	29 795
Självrisker vid skada	-	9 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	150
Jurist- och advokatkostnader	246 375	50 333
Bankkostnader	1 971	8 665
IT-tjänster	35 229	31 290
Övriga externa tjänster	361 442	20 113
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 220	12 100
Övriga externa kostnader	274	1 600
Summa	1 554 679	836 640

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	533 163	518 195
Föreningsvald revisor	16 000	16 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Utbildning	1 484	1 369
Summa	565 647	550 564
Sociala avgifter	109 627	83 706
Summa	675 274	634 270

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	5 126 497	5 091 955
Inventarier, maskiner och installationer	141 393	174 692
Summa	5 267 890	5 266 647

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	13 908	3 017
Summa	13 908	3 017

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	975 306	505 328
Summa	975 306	505 328

Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten signature or initials in blue ink.

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	175 259 323	173 949 323
-Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
-Mark	1 829 016	1 829 016
-Markanläggningar	4 096 142	4 096 142
	<u>185 504 786</u>	<u>184 194 786</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 310 000
	-	<u>1 310 000</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	185 504 786	185 504 786
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-57 996 161	-52 904 206
-Markanläggningar	-4 096 142	-4 096 142
	<u>-62 092 303</u>	<u>-57 000 348</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 126 497	-5 091 955
	<u>-5 126 497</u>	<u>-5 091 955</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-67 218 800	-62 092 303
 Redovisat värde	118 285 986	123 412 483
 <i>Varav</i>		
Byggnader	112 136 665	117 263 162
Mark	1 829 016	1 829 016
Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
 Taxeringsvärden		
Bostäder	590 000 000	515 000 000
Lokaler	39 600 000	38 400 000
 Totalt taxeringsvärde	629 600 000	553 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>315 600 000</i>	<i>272 400 000</i>

19/12

19/12

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 591 196	1 552 165
	<u>1 591 196</u>	<u>1 552 165</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	39 031
	-	<u>39 031</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 591 196	1 591 196
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-855 379	-680 687
	<u>-855 379</u>	<u>-680 687</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-141 393	-174 692
	<u>-141 393</u>	<u>-174 692</u>
Utgående avskrivningar	-996 772	-855 379
Redovisat värde	594 424	735 817

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 265 114	6 004 075
Investeringar	2 193 944	261 039
Redovisat värde vid årets slut	8 459 058	6 265 114

Pågående nyanläggningar per 2022-12-31:

FTX-installation: 6 075 308 kr

Fönster: 9 708 904 kr

Energiåtgärder: -7 325 154 kr

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	163 266	65 501
Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	438 457	387 977
Summa	601 723	453 478

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelkonto Handelsbanken*	-	11 176 713
Placeringskonto Handelsbanken	7 389 989	-
Summa	7 389 989	11 176 713

*Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltaren. From 2022 har beslut tagits att redovisa klientmedelkontot som en övrig fordran.

Not 18 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	84 433 360	87 600 172
Summa	84 433 360	87 600 172

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,02 %	2023-09-06	9 000 000	-	-	9 000 000
Stadshypotek	3,02 %	2023-09-06	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	3,05 %	2023-09-05	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	3,05 %	2023-09-05	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	2,75 %	2023-05-09	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	3,02 %	2023-06-29	27 362 422	-	136 812	27 225 610
Stadshypotek	-	Löst	3 000 000	-	3 000 000	-
Stadshypotek	2,95 %	2023-06-22	15 860 250	-	-	15 860 250
Stadshypotek	2,63 %	2023-02-14 **	2 977 500	-	30 000	2 947 500
Summa			87 600 172	-	3 166 812	84 433 360

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

** Lån förfaller under 2023 innan signerat bokslut.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	121 777	22 511
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 053 915	1 906 365
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	994 557	869 508
Summa	3 200 249	2 828 384

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

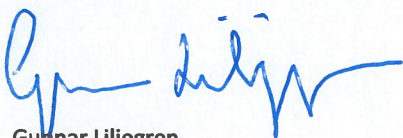
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	96 188 000	96 188 000
Summa ställda säkerheter	96 188 000	96 188 000

As

As
LH

Underskrifter

Danderyd, 2023-04-13

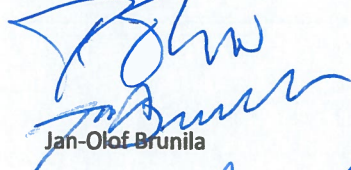


Gunnar Liljegren
Styrelseordförande



Anthony Jilert

~~PETER OLSSON~~
~~Pelle Brandt~~



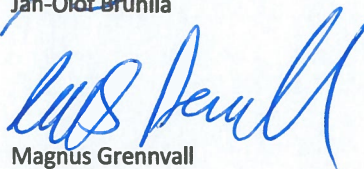
Jan-Olof Brunila



Katarina Nordman



Tom Larsen



Magnus Grennvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Toivo Tagel
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2, org.nr 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen 2 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

M
S

- 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 föreningens 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 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 överskott eller underskott, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2023-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Toivo Tagel
Revisor

Budgetförslag 5 år

	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Resultatansammanställning					
Intäkter					
Förslag förändring årsavgift	8,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Årsavgifter	22 143 515	23 029 256	23 950 426	24 908 443	25 904 781
Hyrinntäkter	3 333 612	3 386 679	3 440 648	3 495 531	3 565 442
Övriga intäkter	376 962	391 738	393 259	394 890	402 788
Övriga förvaltningsintäkter	78 624	80 196	81 800	83 436	85 105
Summa intäkter	25 932 713	26 887 869	27 866 174	28 882 301	29 958 116
Kostnader					
Reparationer	-1 456 000	-1 485 120	-1 514 822	-1 545 119	-1 576 021
Planerat underhåll	-260 000	-3 303 000	-405 000	-1 355 000	-448 000
Driftkostnader	-10 986 857	-10 885 334	-11 130 108	-11 913 044	-12 151 305
Övriga kostnader	-1 251 640	-1 871 474	-1 031 703	-1 052 337	-1 073 384
Personalkostnader	-808 665	-808 665	-808 665	-808 665	-808 665
Avskrivningar/nedskrivningar	-5 301 792	-5 301 792	-5 301 792	-5 301 792	-5 301 792
Summa kostnader	-20 064 954	-23 655 385	-20 192 090	-21 975 957	-21 359 167
Finansiella poster					
Låneränta	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %
Räntetäkter	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntekostnader	-4 477 668	-5 475 168	-5 877 668	-5 685 168	-5 317 668
Summa finansiella poster	-4 474 668	-5 472 168	-5 874 668	-5 682 168	-5 314 668
Årets resultat	1 393 092	-2 239 683	1 799 416	1 224 176	3 284 281
Löpande avsättning underhållsfond	-1 127 000	-1 149 540	-1 172 531	-1 195 981	-1 219 901
Uttag underhållsfond	260 000	3 303 000	405 000	1 355 000	448 000
Summa förändring underhållsfond	-867 000	2 153 460	-767 531	159 019	-771 901
Aterföring avskrivningar/nedskrivningar	5 301 792	5 301 792	5 301 792	5 301 792	5 301 792
Tillkommande avsättning K3 långsiktig hållbar nivå	-6 602 000	-6 734 040	-6 868 721	-7 006 095	-7 146 217
Långsiktigt hållbart resultat	-774 116	-1 518 471	-535 044	-321 108	667 955
Investeringar	-26 871 500	-45 576 000	-106 000	-109 000	-111 000
Nytt lån/amortering	13 000 000	44 000 000	-7 000 000	-6 000 000	-9 000 000
Totalt lån	134 433 360	178 433 360	171 433 360	165 433 360	156 433 360

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2020.

Tak

Periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplanen	1992-1994, 2002-2005
Besiktning av byggnadernas yttertak beträffande kondition	2003, 2010, 2011, 2016
Renovering av yttertak till butiksdelen av Myrans snabbköp	2006
Målning av tak garage G3 och gamla panncentralen	2007
Renovering av taket till Md 7-9	2007
Renovering nedre takfall Md 6-10	2009
Renovering nedre takfall Md 16-20	2010
Renovering av nedre takfall Md 1-3-5	2011
Renovering av övre yttertak på Md 1-3-5	2012
Tätning av takaltan på Md 20	2014
Omläggning av övre tak på Md 6-8-10	2015
Omläggning av samtliga tak exkl. MD 6-8-10	2018
Isolering av samtliga tak	2022

Fasader, balkonger, altaner

Inklädnad av fönsterkarmar med ny ytterbåge av aluminium	1988
Fasadrenovering (rengöring och impregnering)	2003-2004
Balkongrenovering med inglasning	2003-2004
Oljning och målning av altaner	2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2015, 2016
Målning av fönsterbleck Md 16-20	2009
Målning av fönsterbleck Md 6-10, Md 12-14 och Md 7-9	2010
Målning av fönsterblecken i Md11-13-15	2011
Målning av fönsterblecken i Md 1-3-5	2012
Målning av fönsterbleck i MI 14-16-18	2013
Ny altantrall Md 6-10	2009
Ny altantrall Md 16-20	2010
Ny altantrall Md 1-3-5	2011
Reparation av balkonggavel MI 14	2010
Reparation av balkonggavel Md 5 och Md 15	2013
Förstärkning av isolering och tätning av fogar i gavelvägg Md 12	2010
Reparation av betong i balkongsida på MI 18	2012
Breddning av takaltaner i höghusen med omläggning till komposittrall	2018
Uppsättning av nytt spaljéräcke på samtliga takaltaner	2018
Delvis byte av entrédörrar till takaltan på MD 1-3-5	2018
lordningställande av takterrasser i samtliga höghus	2019
Lagning av fasader som krackelerat	2020
Forbesiktning av tonster	2020
Grundigare besiktning av tonster	2021
Start av tonsterbyte	2022

Entréer, trapphus

Målning av entréer och installation av lågenergibelysning	1992-1993
Skärmtak över portar i låghusen	1998
Porthyten i låghusen	1995
Porthyten i höghusen	2004
Golvård i entréer	2007

Renovering av stensättning vid entréer	2010, 2013
Handikappanpassning av entrén till Mh 1B	2010
Renovering av marktrappan vid gaveln MI 14	2010
Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål	
LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med jämna nummer	2016
Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål	
LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med udda nummer	
samt slipning av alla trappsteg i låghuset och översta och nedersta trappan i höghuset	2017
Del- och slutmontering av digitala entrétavlor	2018, 2019
Färdigställande av passersystem och digitala entrétavlor med utdelning av passerbrickor	2020
<u>Hissar</u>	
Motorbyte	1989-1993
Byte av linor MI 18	2011
Renovering av hissar i Md 6 och Md 8	2012
Renovering av hissar Md 5, Md 10, Md 11 och Md 13	2013
Helrenovering av hissar Md 1, Md 3 och Md 5	2014
Helrenovering av hissar Md 16, Md 18 och Md 20	2015
Helrenovering av hissar Md 6, Md 8, Md 10, Md 11, Md 13 och Md 15	2016
Helrenovering av hissar MI 14, MI 16 och MI 18	2017
<u>Källare</u>	
Målning av källargångar	1990-1991
Målning av källargångarna Md 14 och Md 16-20	2008
Målning av källargångarna Md 1-5 och MI 14-18	2009
Ständigt ledljus (lågenergi) i samtliga höghuskällargångar	2010
Ny förbättrad belysning vid förråden i källaren Md 9	2011
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i Md 6-10, Md 12-14 och Md 16-20	2016
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i resterande källargångar	2017
<u>Lokaler</u>	
Lokalerna Md 1 bv och Md 12 kv har renoverats (begr omfamn)	2009
Byte takarmatur i lokalen Mh 1B	2013
Inredning och dragnig av el i pentryt kv Md 12	2013
Ombyggnad av lokalerna på Md 9 och Md 15 till tre + tre lägenheter	2016
Ombyggnad av frigjorda utrymmena i tvättstugorna till extraförråd	2018
<u>Tvättstugorna</u>	
Byte av två tvättmaskiner och en centrifug i tvättstugan Md 7	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2010
Byte av porslinet i WC i tvättstugan Md 14	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2010
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugorna Md7 och Md14	2012
Byte värmeaggregat i höger torkskåp i tvättstugan Md 14	2013
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2015
Byte tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2017
Byte av grovtvättmaskin i tvättstugan Md 14	2017

Byte av alla torkskåp i båda tvättstugorna	2017
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2017
Byte av samtliga äldre tvättmaskiner i båda tvättstugorna	2018
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2018
Omgruppering av tvättmaskinerna	2020

Avloppsstammar

Periodisk rensning av avloppsstammar genom högtrycksspolning	2003, 2007, 2008
Periodisk (årsvis) rensning av avloppsstammar under låghuset	2013 - 2017
Reparation av avloppsstam under källargolv MD 14	2007
Reparation av avloppsstam i Md16 kv	2009
Reparation av avloppsstam, sanering källare i Md 12-14	2012
Reparation av avloppsstam i lokalen på Md 10	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 7-9 och Md 12-14	2013
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 1-5 och Md 16-20	2014
Ny vatten- och avloppsstam för kök i Md 11-13	2014
Relining av dagvattenstam och förstoring av takspygatt på Md 1	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 6-10 och Md 11	2015
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 13-15 och Md 14-18	2016
Delvis nya avloppsstammar i butiklokalen på MD1	2017, 2018, 2019
Spolat låghusens avloppsstammar	2020
Spolat låghusens avloppsstammar	2022
Relining av horisontella avloppsrör MD 16-20	2022

Ventilationssystemet

Byte av frånluftsfläkt Md 15	2011
Byte av ventilationssystem i daghemlokal Md 10 och kontor Md 15	2011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2008
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 7-9	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 12-14	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 1-5 Md 6-10, Md 16-20 och Md 11-15	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av kommersiella lokaler	2009, 2013
Renovering av ventilationsaggregat för lokal i Md 1	2009
Renovering av samtliga frånluftsfläktar	2011
Renovering av ventilationssystem i lokal Mh 1 B	2011
Renovering av ventilationsaggregat på ICA Myrans tak	2012
Montering av frånluftsdon i vissa lägenheter i Md 9 och Md 10	2013
Renovering av ventilationssystem (VA1 mm) hos ICA Myran	2013
Lagerbyte, nya skivor och kilrep i frånluftsfläkt FF18 (Md 18)	2013
Reparation ventilationsaggregat (TF4) i tvättstugan Md 7	2013
Reparation av ventilationsaggregat (TA) i lokal hos TIKAB	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF6) i Md 6	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF16) i Md 16	2013
Flytt av FTX-aggregat från Md 15 till panncentralen	2015
Byte av samtliga fläktar i MD 16-20	2018
Uppgradering av köksfläktar i MD 16-20	2018
Installation av termostater på alla element i MD 16-20	2018
Installation av tilluftventiler i samtliga sovrum i MD 16-20	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2019
Komplettering av OVK ML 14-18	2020
Komplettering av OVK ICA	2020

Injusteringar av värmebatterier i MD 16–20	2022
<u>Värmeanläggning</u>	
Installation av värmepumpar	1985-1986
Asbestsanering av rörinstallationer	1987-1988
Byte av värmepumpar och konvertering till godkänt köldmedium	1999-2000
Installation och övergång till fjärrvärme (Norrenergi AB, Solna)	2003
Byte av avstängnings/reglerventiler för radiatorstigare (etappvis)	2005, 2006, 2007, 2008
Isolering av tilledning till garageradiatorerna mot värmeförluster	2007, 2008, 2013
Ny värmepump och reglerutrustning i UC5 (MI 14)	2009
Reglerutrustning utbytt i UC1 (Md 16)	2010
Ny värmepump och brinepump i UC3 (Md 1)	2010
Byte av reglercentral i värmeundercentral UC3 (Md 1)	2012
Reparation värmepump i UC 4	2013
Framtagning av larmlösning för säker drift av värmepumpar	2013
Byte rostig värmestam i Md 1	2013
Byte av expansionskärl i UC på Md 11	2016
Byte av cirkulationspump på Md 16	2017
Byte av styrutrustning för fjärrstyrning i MD 16-20	2018
<u>Garage, parkeringsdäck</u>	
Portbyte på garage G3s däck	1989
Gårdsbjälklag – garagedäck G2 och G3	1996
Förbindelsegångar för nödutrymning garage G2	2006
Installation av eluttag i garagegångarna	2008
Målning av markeringarna på P-däck och P-platser	2008
Reparation av körbanan vid infarten till garage G2	2008
Garagens östra kortsidor har rengjorts och målats	2011
Reparation av större spricka i garage G2	2012
Installation av höjdbegränsning vid infart till garage G3	2016
Byte av körbanebelysning i garagen till närvarostyrd LED-belysning	2017
Installation av 6 ladd stolpar (12 ladd uttag) och 4 motorvärmarruttag utanför panncentralen	2018
Uppsättning av staket vid laddstolpe-parkeringarna	2019
Målning av linjer kring markparkeringsplatser ICA och Platser vid panncentralen	2019
Målning av linjer kring markparkeringsplatser besöksparkeringen	2020
El-dragning inför planering av nya ladd stolpar	2021
Byte av samtliga låskolvar i garagedörrar	2021
Besiktning av garagens status	2022
Renovering av armatur och borttagning av felmonterade eldon i garagen	2022
<u>Trädgård, kör- och gångvägar</u>	
Anläggning av grillplats bakom MD 6-10	2007
Anläggning av grillplats framför ML 18	2008
Anläggning av grillplats bakom Md 5	2010
Renovering av lekställningar på lekplatserna	2008
Föryngrings- och kronbeskärning av ca 30 träd, fällning av 4 träd	2010
Nytt farthinder vid infarten till P-däck över garage G3	2010
Renovering och omdisponering (säkerhetskrav) av lekplatsutrustn	2010
Renovering av staketen kring lekplatserna	2011
Marken under cykelparkeringen framför Md 13 har hårdgjorts	2011
Vildängsgräsmatta och vårlök har planterats vid gaveln Md 11	2011

Komplettering av grillplatserna bakom Md 6-8 och bakom Md 5	2012
Reparation och målning av staket kring boulebanan bakom Md 15	2012
Reparation och målning av utomhusräcken	2013
Plantering av murgröna på del av garagefasad G3	2013
Kronlyft på 5 träd	2013
Renovering av lekplatserna på Md 12, Md 7 och MI 16	2016
Dränering och omläggning av rör av mark bakom panncentralen	2018
Byte av sand på lekplatserna	2018
Plantering av träd	2020
Uppdaterat lekplatsen 7-9	2022

Soprum, sopstationer

Bygge av grovsoprum	1991-1992
Inrättande av sophus för hushållssopor	2006
Inrättande av sophus för returpapper	2009
Oljning av sophusen	2007-2014
Installation av registrerande kamera och lås i grovsoprum	2014
Införande av matavfallsåtervinning	2015
Lås till grovsoprummet inkorporerat i passersystemet	2020

Brandskydd

Årlig besiktning och reparation av brandgasventilatorer i höghusen	2008 - 2017
Provtryckning av brandkårens stigarledningar i höghusen	2008
Demontering av brandtrapporna från altanerna MD 8 och MD 11	2008
Röjning av hinder i räddningsvägarna	2008, 2009
Brandsyn i garage G2 och G3	2012

Övrigt

Byte av gamla panncentralens glasfasad mot isolerande 2-glas	2008
Utvändig målning av räcken, luckor, rör o dyl samt lekplatser	2008, 2009, 2010, 2013
Reparation av murskador vid Md 14 och Md 16	2010
Reparation av räcke och mur efter påkörningsskada vid Md 9	2014
Inredning av nytt förråd i kv Md 9	2013
Återupprättande av skyddsrumsutrustning för alla skyddsrum	2016
Start av radonmätning i samtliga fastigheter	2020
Radonmätning i samtliga hus	2021

Valberedningens förslag till styrelse, internrevisorer och arvoden

Nomineringar till kommande verksamhetsår 2023-2024

Namn	Tidsperiod	Ledamotsförslag
Katarina Nordman	2 år	Ledamot - omval
Tom Larsen	2 år	Ledamot - omval
Magnus Grennvall	2 år	Ledamot - omval
Lennart Sundquist	1 år	Ledamot - fyllnadsval/nyval
Tony Jilert	1 år	Suppleant – tidigare ledamot
Leif Nyman	1 år	Suppleant - nyval

Kvarstår i styrelsen 1 år, ledamöter valda på 2 år på årsmötet 2022

Gunnar Liljegren	1 år	Ledamot - kvarstår i styrelsen
Jan-Olof Brunila	1 år	Ledamot - kvarstår i styrelsen
Peter Olsson	1 år	Ledamot - kvarstår i styrelsen

Internrevisorer

Toivo Tagel	1 år	Ordinarie internrevisor, omval
Johan Hjelmqvist	1 år	Suppleant internrevisor, omval

Styrelsens arvode

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden.

Motion angående föreningens ekonomi

Av Sandra Åberg,
Mörbydalen 16
182 52 Danderyd
Mobil: 0708-601970

Föreningens förutsättningar

En Brf styrelses främsta uppgift är att hålla fastigheten i ett gott skick till ett så rimligt pris som möjligt utan att tumma på kvaliteten. Här ingår att värna rimliga avgifter med respekt för fastighetens värde och ekonomi. Ju högre avgifter ju lägre värde på fastigheten.

I området Mörbyskogen finns tre bostadsrättsföreningar med mycket lika förutsättningar. Fastigheterna är identiska till utformning, planlösning och materialval. Husen är byggda under samma tid i början av 1960-talet. Underhållsbehoven samt livslängd för olika delar av byggnaderna är därför i praktiken helt identiska. Små skillnader finns i antalet lägenheter samt föreningarnas uthyrningsmöjligheter.

Föreningarnas belåning	Antal lägenheter	Lån per m ²
Mörbyskogen 1	366	3982 kr
Mörbyskogen 2	373	3355 kr
Mörbyskogen 3	222	4019 kr

Senaste tillgängliga siffror, 2023-02-19.

Intäkter och driftskostnader

Givet föreningarnas likalydande förutsättningar följer nedan redovisning av intäkter och driftkostnader enligt årsredovisningar för 2021. Sammantaget har Mörbyskogen 2 högst intäkter och lägst driftkostnader jämfört med de andra föreningarna.

Förening	Intäkter (miljoner kronor)	Rörelsekostnader per år (miljoner kronor)	Driftkostnader per bostadsrättsyta i m ²
Mörbyskogen 1	17,9	20	385 kr
Mörbyskogen 2	20,4	18,5	Ingen data
Mörbyskogen 3	9,85	8,5	331 kr

Amorteringar

En av bostadsrättsföreningens främsta kostnadskällor är föreningens lån. Därav följer att föreningen kraftigt kan sänka sina kostnader genom att amortera ned lånebördan. Dessutom innebär amorteringar ett sorts sparande inför framtida renoveringsbehov. Den ökade lånebördan som föreningen får på grund av fönsterbytet är starkt kostnadsdrivande. I det ekonomiska läge som Sverige nu befinner sig i med mycket höga räntor och stegrande kostnader är det extra angeläget att sänka räntekostnaderna. Föreningen bör därför årligen amortera ned låneskulden. Att amortera är att spara pengar till förening och medlemmar.

Årsavgift

Trots lägre kostnader och högre intäkter utmärker sig Mörbyskogen 2 genom årliga avgiftshöjningar om 4 % enligt styrelsens plan. Dessutom höjdes avgifterna med 10 % från 1 januari 2023 vilket är 6% över planerade 4%. Styrelsen planerar därutöver ytterligare en väsentlig höjning från juli månad. Totalt blir dessa höjningar betydligt mer än den redan befintliga aggressiva plan som finns om 4 % avgiftshöjningar per år. Mörbyskogen 2 har därmed högst årsavgift bland jämförbara föreningar, trots att vi har lägst driftkostnader och högst intäkter. Det ansträngda ekonomiska läget ställer visserligen till problem för föreningen men motiverar inte den mycket aggressiva avgiftshöjning som nu görs. Styrelsen visar en anmärkningsvärd nonchalant inställning till föreningens ekonomi. Dagens agerande innebär att den goda sats som föreningen har förstörts med höga kostnader som dessutom sänker värdet på fastigheten.

Att amortera ned lånen i en Brf är att detsamma som att spara pengar till medlemmarna.

Mörbyskogen 1 har haft oförändrad avgift sedan 2013 och har ingen planerad höjning. Mörbyskogen 2 har haft en regelbunden avgiftshöjning om 2% sedan 10 år tillbaka. Mörbyskogen 3 höjde avgiften med 3,5% 2018, inga andra höjningar är gjorda.

Förening	Årsavgift kr/m ²
Mörbyskogen 1	606
Mörbyskogen 2	649
Mörbyskogen 3	569
Genomsnittet är	608

Senaste tillgängliga siffror 2023-02-19.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta

- Att årligen amortera ned föreningens lån,
- Att uppdra till styrelsen att sänka föreningens kostnader,
- Att inte höja avgiften ytterligare under 2023,
- Att uppdra till styrelsen att anpassa investeringstakten till dagens ekonomiska ramar.

Motion angående Mörbyskogen 2, ekonomi

Sigrid Molander
Mörbydalen 16, 4 tr lgh: 317
0708-865569

Mörbyskogen 2, förutsättningar

En Brf styrelses främsta uppgift är att hålla fastigheten i ett gott skick till ett så rimligt pris som möjligt utan att tumma på kvaliteten. Vilket innebär att värna om rimliga avgifter och respekt för fastighetens värde och ekonomi. Högre avgifter betyder lägre värde på fastigheten. Det finns tre bostadsrättsföreningar i vårt område med mycket lika förutsättningar. Hela området är byggt i början av 1960 talet, vilket betyder att utformning, materialval och planlösningar är likvärdiga. Självklart finns det en del skillnader, men det är väldigt små sådana, förutom att Mörbyskogen 2 har större uthyrningsmöjligheter.

Mörbyskogen 1 - 366 3982 kr

Mörbyskogen 2 - 373 3355 kr

Mörbyskogen 3 - 222 4019 kr

Senaste tillgängliga siffror, 2023-02-19.

Intäkter och driftskostnader

Nedan följer redovisning av intäkter och driftkostnader enligt årsredovisningar för 2021. Sammantaget har Mörbyskogen 2 högst intäkter och lägst driftkostnader jämfört med de andra föreningarna.

Förening Intäkter (miljoner kronor)

Rörelsekostnader per år (miljoner kronor), Driftkostnader per bostadsrättsyta i m²

Mörbyskogen 1 - 17,9 20 385 kr

Mörbyskogen 2 - 20,4 18,5 Ingen data

Mörbyskogen 3 - 9,85 8,5 331 kr

Amorteringar

Den största kostnaden i Mörbyskogen 2 är våra lån. Därav följer att föreningen kraftigt kan sänka sina kostnader genom att amortera ned lånen. Dessutom innebär amorteringar ett sorts sparande inför framtida renoveringsbehov. Den ökade lånebördan som föreningen får på grund av fönsterbytet är starkt kostnadsdrivande. I det ekonomiska läge som Sverige nu befinner sig i med mycket höga räntor och stegrande kostnader är det extra angeläget att sänka räntekostnaderna. Föreningen bör därför årligen amortera ned låneskulden. Att amortera är att spara pengar till förening och medlemmar.

Årsavgift

Fast vår Förening har lägre kostnader och högre intäkter utmärker sig Mörbyskogen 2 genom årligen höja avgifterna 4 % enligt styrelsens plan. Dessutom höjdes avgifterna med 10 % från 1 januari 2023 vilket är **6% över planerade 4%**. Styrelsen planerar ytterligare en "väsentlig" höjning från juli månad. Totalt blir höjningar betydligt mer än den redan befintliga plan som finns om 4 % avgiftshöjningar per år.

Mörbyskogen 2 har därmed högst årsavgift bland de jämförbara föreningarna, trots att vi har lägst driftkostnader och högst intäkter. Det ansträngda ekonomiska läget ställer visserligen till problem för föreningen men motiverar inte den mycket höga avgiftshöjning som nu görs.

Styrelsen visar en anmärkningsvärd nonchalant inställning till Mörbyskogen 2, ekonomi. Dagens agerande innebär att den goda sats som föreningen har, förstörs med höga kostnader som dessutom sänker värdet på våra fastigheter.

Mörbyskogen 1 - har haft oförändrad avgift sedan 2013 och har ingen planerad höjning.

Mörbyskogen 2 - har haft en regelbunden avgiftshöjning om 2% sedan 10 år tillbaka.

Mörbyskogen 3 - höjde avgiften med 3,5% 2018, inga andra höjningar är gjorda.

Förenings Årsavgift kr/m 2

Mörbyskogen 1 - 606

Mörbyskogen 2 - 649

Mörbyskogen 3- 569

Genomsnittet är 608

Senaste tillgängliga siffror 2023-02-19.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta

- Att årligen amortera ned föreningens lån,
- Att uppdra till styrelsen att sänka föreningens kostnader,
- Att inte höja avgiften ytterligare under 2023,
- Att uppdra till styrelsen att anpassa investeringstakten till dagens ekonomiska ramar.



Sigrid Mofander

Motion angående byggprojekt och underhåll

Av Sandra Åberg,
Mörbydalen 16
182 52 Danderyd
Mobil: 0708-601970

Byggkostnaderna har rusat de senaste åren, inflationen slår nya rekord och räntorna är högre än på mycket länge. Byggkostnadsindex som Statistiska centralbyrån använder för att följa prisutvecklingen i byggbranschen ökade med 16 % förra året. Det betyder att starta ett byggprojekt, stort som smått är 16 % dyrare idag än det var i januari 2022. Riksbanken bedömer att prisökningarna kommer fortsätta året ut.

Givet läget i samhällsekonomin bör föreningen liksom resten av Sverige, kommuner och företag, skjuta upp planerade investeringar och byggprojekt. Både Danderyd och Täby kommun har senarelagt nästan alla sina stora investeringar för att sänka kostnaderna. I kommunernas fall handlar det om att vara varsam med skattebetalarnas pengar. På samma sätt har bostadsrättsföreningen ett ansvar att hantera medlemmarnas och hyresgästernas pengar på bästa sätt. Det är därför extra viktigt att föreningen håller kostnaderna låga och endast startar nya större projekt när det finns gynnsamma förutsättningar att få ett bra pris. Hade du köpt en ny bil när den är som dyrast eller billigast?

Enligt lag gäller att alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen ligger till grund för en konkret överblick av de underhållsåtgärder som fastigheterna behöver och är en förutsättning för att schemalägga nödvändiga åtgärder när det är som mest gynnsamt för föreningen och dess medlemmar. Därför bör stämman ge styrelsen i uppdrag att ta fram en underhållsplan till näst stämma.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta,

- Att skjuta ej påbörjade renoveringsprojekt fram i tiden då kostnadsläget är mer rimligt,
- Att skjuta upp ej påbörjade byggprojekt,
- Att uppdra till styrelsen att sänka investeringstakten,
- Att uttala att kostnadsläget och räntorna är för höga för att starta nya byggprojekt,
- Att uppdra till styrelsen att utarbeta en underhållsplan till nästa stämma,

Motion angående Mörbyskogen 2, byggprojekt och underhåll

Sigrid Molander
Mörbydalen 16, 4 tr lgh: 317
0708-865569

De senaste åren har byggkostnaderna rusat, inflationen slår nya rekord och räntorna är avsevärt mycket högre.

Byggkostnadsindex som Statistiska centralbyrån använder för att följa prisutvecklingen i byggbranschen ökade med 16 % under 2022. Det betyder att starta ett byggprojekt, stort som smått är 16 % dyrare idag än det var i januari 2022. Riksbanken bedömer att prisökningarna kommer fortsätta under 2023.

På grund av läget i samhällsekonomi bör Mörbyskogen 2, liksom hela av Sverige, kommuner och företag, skjuta på planerade investeringar och byggprojekt.

Både Danderyd- och Täby kommun har senarelagt nästan alla sina stora investeringar för att sänka kostnaderna. I kommunernas fall handlar det om att vara försiktig med skattebetalarnas pengar. På samma sätt har Mörbyskogen 2 ett ansvar att hantera medlemmarnas/hyresgästernas pengar på bästa sätt. Det är därför extra viktigt att föreningen håller kostnaderna låga och endast startar nya större projekt när det finns bättre förutsättningar till ett bra pris.

Enligt lag gäller att alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen ligger till grund för en konkret överblick av de underhållsåtgärder som fastigheterna behöver och är en förutsättning för att schemalägga nödvändiga åtgärder när det är som **mest gynnsamt** för föreningen och dess medlemmar. Därför bör stämman ge styrelsen i uppdrag att ta fram en underhållsplan till näst stämma.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta;

- Att skjuta ej påbörjade renoveringsprojekt fram i tiden då kostnadsläget är mer rimligt
- Att skjuta upp ej påbörjade byggprojekt,
- Att uppdra till styrelsen att sänka investeringstakten,
- Att uttala att kostnadsläget och räntorna är för höga för att starta nya byggprojekt,
- Att uppdra till styrelsen att utarbeta en underhållsplan till nästa stämma


Sigrid Molander 2022-02-20

Till styrelsen i Brf Mörbyskogen 2

Motion till årsstämman 2023 om hjärtstartare

Genom kampanjen Hjärtsäkrat grannskap vill bl.a. Hjärt-Lungfonden att fler hjärtstartare placeras i bostadsområden. Med fler hjärtstartare i bostadsområden kan fler liv räddas.


Varje år drabbas ca 10 000 människor i Sverige av plötsligt hjärtstopp på andra platser än på ett sjukhus. Statistiken visar att i de fall där hjärt-lungräddning påbörjas överlever 1 av 10 personer. Men forskning har visat att om en hjärtstartare används omedelbart kan så många som 7 av 10 överleva.

De flesta hjärtstopp sker i eller i närheten av hemmet och vid ett hjärtstopp är snabb tillgång till en hjärtstartare av avgörande betydelse.

Jag föreslår

- att föreningen anskaffar hjärtstartare som utplaceras i våra fastigheter på lämpliga synliga platser.

Med vänlig hälsning


Lennart Sundquist

Mörbydalen 5

Motion till årsstämman i brf Mörbyskogen 2

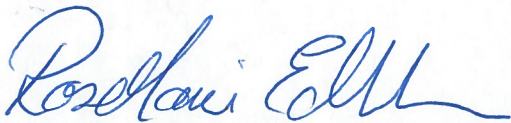
Jag föreslår att man ska byta ut elementen med dåligt fungerade termostater i vår fortsatta energibesparings åtgärder.

I dessa svåra tider då vi ska spara el pga tillgången och samt för de skenande kostnaderna, så föreslår jag att man byter ut elementen med bättre fungerande och tillförlitliga termostater. Vi har dragit ner termostaterna, men elementen är ändå kokheta. Detta för att möjliggöra en energibesparing i föreningen och en bra investering för oss alla.

Jag föreslår:

- Att göra en utredning för en bästa lösning och ekonomi
- Att byta ut element med bra termostat

Mörby 2023-01-19



Rose-Marie Edholm

Mörbydalen 10, 1102 Brf 220
182 52 Danderyd

Hej!

Biljettautomaten vid gästparkeringen utanför Mörbydalen 6 -10 har inte fungerat på länge. Det lyser ständigt i den men det står "Error ...". Det går inte att föra in ett betalkort, jag har försökt! En skylt med texten "Biljettautomat" pekar på den här automaten. Det finns också flera skyltar om "Avgift" men ingen information om hur stor denna avgift är eller att det inte är någon avgift på kvällar, lördag, söndag och helger.

Jag har många gånger sett olyckliga besökare som står framför automaten och försöker förstå hur de ska kunna betala. Alla har inte appen som det framgår att man kan betala med. Alla gäster har inte någon "smartphone" och kan därför inte ladda ner den app som behövs för att kunna betala för parkeringen hos oss. De kan inte heller få reda på att det faktiskt inte är någon avgift t ex på helgen när de kommer på besök.

Mitt förslag är att biljettautomaten lagas eller byts ut till en som fungerar.

Lena Bjerhammar
Mörbydalen 6

Hej!

Jag skulle vilja att det träd som växer ganska nära balkongsidan på Mörbydalen 5 tas ned eller åtminstone kapas. Trädets position är markerat med ett kryss på bilden nedan och längst ned finns även ett foto på trädet. Trädet är självsått, inte planterat, och skymmer ljuset inne i den nedre delen av huset, trots att det delvis är litet risigt. Det finns även vissa risker med att ha träd så pass nära ett hus. Rotsystemet kan förstöra markytorna, rötterna kan förstöra dagvattenbrunnar och ledningar, det kan stå i vägen för utryckningsfordon och maskiner, det kan orsaka fuktproblem för huset etc.

Jag betalar gärna vad det kostar att ta ned eller kapa trädet, så slipper föreningen stå för kostnaden.

Med vänlig hälsning

Anna Skeppstedt
Mörbydalen 5



Svar på motion nr 1 och 2

Motionens yrkande:

1. Att årligen amortera ned föreningens lån,
2. Att uppdra till styrelsen att sänka föreningens kostnader,
3. Att inte höja avgiften ytterligare under 2023,
4. Att uppdra till styrelsen att anpassa investeringstakten till dagens ekonomiska ramar

Avseende åtgärdsförslag nr 1 vill styrelsen anföra: Styrelsen har de senaste åren innan innevarande år (2023) amorterat ca 10 milj kr av föreningens lån och vid utgången av 2022 har föreningen totalt haft lån på ca 84 milj kr, fördelat på bostadsrättsytorna (26 110 kvm) blir detta ca 3 217 kr per kvm. Amorteringen har skett genom att använda föreningens överskottsmedel från tidigare år. Styrelsen noterar att föreningen redan sedan ett antal år agerar enligt första punkten i motionen och styrelsen kommer att fortsatt sträva att amortera lån i takt med att överskott uppstår.

Avseende åtgärdsförslag nr 2. Vill styrelsen konstatera att föreningen sedan flera år aktivt arbetar med att sänka driftkostnaderna. För att nämna några åtgärder: Belysningskällorna i trapphus och källare har bytts till strömsparande ledlampor. För energibesparing har vi 2021 tilläggsisolerat höghusens takbjälklag. År 2018 bytte vi ventilationssystemet och radiatorventilerna i Mörbydalen 16-18-20 till ett system som sparar uppvärmningsenergi och minskar vår fjärrvärmeåtgång. Vi har vidare 2021 sökt och fått energispar investeringsbidrag från EU via Länsstyrelsen för att delfinansiera motsvarande energibesparande investeringar i våra övriga sex hus med byte av radiatorventiler och uppgradera ventilationssystemet till energibesparande. Fönsterbytet, som f.n. pågår, bidrar också till våra energibesparande åtgärder genom att våra nya fönster har super-energibesparande glaspartier (U-värde 1,1), förutom att vi också eliminerar ett stort löpande underhållsbehov med trasiga fönsterbågar och stängningsanordningar och rötskadade karmar förutom att vi avlägsnar asbest och giftiga kemikalier som användes när husen byggdes. Dessutom medför de nya fönstren bättre ventilation i lägenheterna och då glasen är solvärme reducerande dämpas bostädernas uppvärmning under sommarperioden. Dessutom ser vi löpande över våra olika leverantörsavtal.

Avseende Åtgärdsförslag nr 3: Styrelsen är enligt bostadsrättslagen förpliktad att driva föreningen effektivt och säkert utan att varken stora överskott eller underskott uppstår. För år 2022 skedde ingen avgiftshöjning av bostadsrättsavgifterna. Eftersom det allmänna ränteläget snabbt vänt upp under andra halvan av 2022 och Riksbanken höjt styrräntan från noll procent till idag tre procent med förvarning av ytterligare höjningar under året, kommer våra räntekostnader att öka kraftigt, vilket vi inte kan klara ut på annat sätt än genom att höja avgiften. Dessutom påverkas våra driftkostnader av att våra leverantörer p.g.a. inflationen höjer sina priser. Bl a har sophantering, fjärrvärme och el stigit kraftigt i pris i förhållande till priserna före 2022 och våra ekonomi- och teknikförvaltningar är berättigade till indexhöjningar av sina arvoden. Vi ser därför att det inte går att avstå från avgiftshöjning utan att driva föreningen med ett mycket stort underskott, vilket i så fall leder till ökade lån för att betala våra räkningar för drift och befintliga låns räntor. Sannolikt kommer ingen bank att godkänna lån för att täcka driftunderskott och styrelsen kan bli personligt betalningsansvarig om föreningen drivs mot betalningsinställelse genom medvetna åtgärder. Slutsatsen är att föreningen behöver höja avgifterna i den takt som våra nödvändiga kostnader ska betalas.

Angående Åtgärdsförslag nr 4: Styrelsen arbetar redan med att minimera våra investeringar till det som är praktiskt och tidsmässigt nödvändigt. Styrelsen anser att inga service- eller komforthöjande

nyinvesteringar kan ske med tanke på det pressade ekonomiska läget i samhället. Vi ska under 2023 genomföra energisparåtgärderna för att EU / staten ska betala ut bidraget på flera miljoner kr. Vidare har vi en underhållsplan som vi är satta att följa förutom att våra 60 år gamla hus har ett ökande underhållsbehov på de delar som inte redan har ersättningsinvesterats. Vissa åtgärder i underhållsplanen låter sig inte senareläggas utan måste av praktiska skäl genomföras. Ett sådant exempel är återställande av de horisontella avlopps stammarna under husens bottenplattor – om en avloppsledning brister och inte åtgärdas blir huset obeboeligt, vilket ingen kan acceptera.

Styrelsen anser därmed att motionerna är besvarade.

Svar avseende motion 3 och 4:

Motionens yrkande: Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta;

o Att skjuta ej påbörjade renoveringsprojekt fram i tiden då kostnadsläget är mer rimligt

o Att skjuta upp ej påbörjade byggprojekt,

o Att uppdra till styrelsen att sänka investeringstakten,

o Att uttala att kostnadsläget och räntorna är för höga för att starta nya byggprojekt,

o Att uppdra till styrelsen att utarbeta en underhållsplan till nästa stämma

Styrelsen har sedan lång tid en underhållsplan som regelbundet uppdateras. Planen utgör styrelsens underlag för beslut om underhållsåtgärder.

Vi följer underhållsplanen och prioriterar åtgärder som avser att bibehålla ett fungerande och säkert boendet i föreningens hus och utför vad som är nödvändigt enligt lagar och myndigheters beslut. Vi påbörjar inga investerings- eller renoveringsarbeten som inte är nödvändiga för att boendet ska kunna fungera eller som inte leder till väsentliga kostnadsänkningar för föreningen och därmed leda till ett bekvämt och prisvärt boende.

För närvarande bedriver Styrelsen ett omfattande energisparprojekt med fönsterbyte, byte av radiatorventiler och uppdragering av ventilationen i husen. Projektet får investeringsstöd från EU fonder med flera milj. kr men de förutsätter att åtgärderna påbörjats 2022 och till merparten också slutförs under 2023. Om föreningen avbryter detta projekt går vi miste om minst 15 milj kr i investeringsstöd och får i framtiden bekosta renovering av fönster och ventilation själva och betala mer i löpande kostnad för fjärrvärme som vi kommer att förbruka i större mängd.

Styrelsen har även att beakta nödvändiga reparationer av horisontella avloppsledningar för sex av husen i underhållsplanen vilket är brådskande på grund av de över 60 år gamla ledningarnas kondition. Att skjuta upp dessa renoveringar skulle kunna innebära akut stopp i avlopp vilket skulle kräva dyrbar akut reparation för att ett drabbat hus kan bebos.

Dessutom utreder styrelsen nödvändiga betongreparationer för garageanläggningarna samt vissa fasader och dessa kan inte heller skjutas upp särskilt länge även om åtgärder i vissa fall inte planeras för 2023.

Styrelsen anser därmed att motionerna är besvarade.

Förslag till svar för motion 5:

Motionens yrkande:

att föreningen anskaffar hjärtstartare som utplaceras i våra fastigheter på lämpliga synliga platser.

Styrelsen anser att detta avser en servicehöjning som inte ligger inom föreningens verksamhetsområde. Dessutom skulle åtgärden vara fördyrande och kräva investering av stöldbärliga apparater med lånade pengar och serviceavtal för eventuellt 19 hjärtstartare (om det ska vara en i varje trapphus) varför styrelsen avslår motionen med hänsyn till föreningens pressade ekonomiska läge.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Förslag till svar för motion 6:

Motionens yrkande:

Jag föreslår att man ska byta ut elementen med dåligt fungerade termostater i vår fortsatta energibesparings åtgärder.

Styrelsen avser att inom ramen för energibesparingsprojektet byta ut radiatorventilerna till termostatventiler. Preliminär tidplan för bytet är juni 2023. Information har sänts ut till medlemmarna i februari 2023.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion 7

Motionens yrkande rörande gästparkeringarnas två biljettautomater:

Mitt förslag är att biljettautomaten lagas eller byts ut till en som fungerar.

Inom BRF Mörbyskogen nr 2 finns en parkeringsautomat vid gästparkeringen utmed Mörbydalen, som per 2023-03-14 har uppdaterats och satts i funktion. Kontroll har utförts och automaten fungerar som den ska.

Utöver parkeringsautomaten finns två tillämpliga parkeringprogram för mobiltelefoner:

- "Easypark-Appen"
- "SMS-Park" från Easypark

Dessa typer av "appar" används i stort överallt i landet som alternativ till parkeringsautomater.

Instruktion för hur dessa används finns på två platser:

- Invid parkeringsautomaten vid gästparkeringarna utmed Mörbydalen
- Vid gästparkeringarna på övre planet av nedre garagebyggnaden utmed Mörbyleden

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad

Motion 8

Motionens yrkande:

Jag skulle vilja att det träd som växer ganska nära balkongsidan på Mörbydalen 5 tas ned eller åtminstone kapas.

Styrelsens svar: Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår utomhus entreprenör och vi låter ansa träd och buskar som är störande. Styrelsen har besiktigat det aktuella området och trädet och finner inte det finns tillräckliga skäl att fälla eller kapa trädet.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDEANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

