









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mörbylund 11-15

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mörbylund 11-15 med säte i Stockholm org.nr. 769623-9305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukhuset 17	1972-01-01	1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	9
206	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 208
19	lägenheter (hyresrätt)	990
Totalt 229 objekt		**9 207**

Föreningens lägenheter fördelas på: 156 st 1 rok, 43 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ludvig Larsendahl	Ordförande	2023-12-18	
Henrik Wahren	HSB-ledamot	2020-01-30	
Anastasia Nyman	Ledamot	2019-05-31	2023-06-03
Nikta Chegini	Ledamot	2017-06-18	2023-06-03
Alixander Khojastehdaryadoust	Ledamot	2023-06-03	
Emilia Santamaria	Ledamot	2022-06-07	2023-12-11
Moa Svalling	Ledamot	2021-06-06	2023-06-03
Nora Al Shiri	Ledamot	2023-06-03	
Ludvig Larsendahl	Ledamot	2023-06-03	2023-12-18
Emma Christiansson	Ordförande	2022-05-31	2023-12-11
Frida Lanhammar	Ledamot	2022-05-31	
Viktor Brodin	Ledamot	2023-12-18	
Kristofer Svensson	Suppleant	2019-05-31	2023-06-03
Viktor Brodin	Suppleant	2022-06-07	2023-12-18
Filippa Kronholm	Suppleant	2023-05-31	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktor Brodin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Nikta Chegini och Nurmik Dairi (revisorsuppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Alexandra Palmqvist (sammankallande) samt Ronja Fällström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Ventilation - OVK med renföring av befintliga kanaler
2021	Radiatorer - Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatventiler som kommer minska värmekostnader
2019-2020	Gavelfasad - Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel
2019-2020	Stamrenovering - Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar
2019-2020	Lokaler plan -2 - Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder
2019-2020	Allmänna utrymmen - Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya innertak med nya LED-lampor
2019	Allmänna dörrar -Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbrickslås
2019	Fläktrum - Samtliga fläktmotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp

Övriga väsentliga händelser
Återställande efter branden i Mörbylund 13 2022 har skett under året.
Återställande efter vattenskada i trapphus Mörbylund 13.
Översvämning i undercentralen åtgärdades.
Föreningen har bytt elavtal från Bixia till Fortum.
Taksyn och kontroll av skyddrum utfördes.
Under året sålde föreningen en hyresrätt vilket tillförde föreningen 3,7 miljoner.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga planerade åtgärder kommande fem år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 18 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 253.

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	20	216	165	45	26
Skuldsättning, kr/kvm	11 744	11 968	11 972	12 536	11 493
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 137	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	17	19	20
Energikostnad, kr/kvm	279	152	191	207	193
Årsavgifter, kr/kvm	955	863	824	756	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	996	944	1 159	877
Nettoomsättning, tkr	9 809	9 699	9 155	8 410	8 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 647	-2 753	-4 240	-8 564	-4 551
Soliditet, %	66	65	65	64	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 20 kr/m2.
Föreningen har 19 st hyresrätter som kommer att säljas när befintliga hyresgäster flyttar ut. Dessa pengar kommer tillfalla föreningen som i sin tur kan användas för att amortera på lånen eller till investeringar i byggnaden.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 25 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	218 388 855	0	2 009 000	220 397 855
Upplåtelseavgifter, kr	29 507 828	0	1 691 000	31 198 828
Underhållsfond, kr	1 022 568	0	1 077 356	2 099 924
S:a bundet eget kapital, kr	**248 919 251**	**0**	**4 777 356**	**253 696 607**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-35 350 210	-2 752 862	-1 077 356	-39 180 428
Årets resultat, kr	-2 752 862	2 752 862	-4 647 435	-4 647 435
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-38 103 072**	**0**	**-5 724 791**	**-43 827 863**
S:a eget kapital, kr	**210 816 179**	**0**	**-947 435**	**209 868 744**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 395 000 kr samt ianspråktagande skett med 317 644 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-38 103 072
Årets resultat, kr	-4 647 435
Reservation till underhållsfond, kr	-1 395 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	317 644
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-43 827 863**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-43 827 863**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 809 146	9 600 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 667	98 347
Summa Rörelseintäkter		**9 878 813**	**9 698 669**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 995 683	-5 886 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 300	-305 024
Personalkostnader	Not 6	-338 057	-395 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 515 907	-4 528 203
Summa Rörelsekostnader		**-11 119 947**	**-11 114 569**
Rörelseresultat		**-1 241 134**	**-1 415 899**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 955	3 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 414 256	-1 340 116
Summa Finansiella poster		**-3 406 300**	**-1 336 962**
Resultat efter finansiella poster		**-4 647 435**	**-2 752 862**
Resultat före skatt		**-4 647 435**	**-2 752 862**
Årets resultat		**-4 647 435**	**-2 752 862**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	306 369 846	310 810 158
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	75 596
Summa Materiella anläggningstillgångar		**306 369 847**	**310 885 753**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**306 370 347**	**310 886 253**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-53 272
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 776 205	5 914 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	208 972	347 203
Summa Kortfristiga fordringar		**13 985 177**	**6 208 921**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 579	5 973 545
Summa Kassa och bank		**5 579**	**5 973 545**
Summa Omsättningstillgångar		**13 990 756**	**12 182 466**
Summa Tillgångar		**320 361 103**	**323 068 719**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 596 683	247 896 683
Fond för yttre underhåll		2 099 924	1 022 568
Summa Bundet eget kapital		**253 696 607**	**248 919 251**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-39 180 428	-35 350 210
Årets resultat		-4 647 435	-2 752 862
Summa Ansamlad förlust		**-43 827 863**	**-38 103 072**
Summa Eget kapital		**209 868 744**	**210 816 179**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	90 667 397	39 612 500
Summa Långfristiga skulder		**90 667 397**	**39 612 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 000 000	70 554 897
Leverantörsskulder		447 614	200 250
Skatteskulder		23 431	7 681
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	209 566	92 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 144 351	1 784 796
Summa Kortfristiga skulder		**19 824 962**	**72 640 040**
Summa Skulder		**110 492 359**	**112 252 540**
Summa Eget kapital och skulder		**320 361 103**	**323 068 719**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 241 134	-1 415 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 515 907	4 528 203
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 515 907**	**4 528 203**
Erhållen ränta	7 955	3 154
Erlagd ränta	-3 670 297	-1 172 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-387 569**	**1 943 039**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 560	20 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	995 860	-232 651
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 047 420**	**-211 871**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**659 851**	**1 731 167**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 700 000	2 480 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 500 000	-37 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 200 000**	**2 442 500**
Årets kassaflöde	**1 859 851**	**4 173 667**
Likvida medel vid årets början	**11 700 538**	**7 526 870**
Likvida medel vid årets slut	**13 560 388**	**11 700 538**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Uppskjuten skatt
Föreningen köpte samtliga aktier i Stena Fastigheter Danderyd AB av Stena Fastighetsförvaltning AB 215 763 557. Stena Fastigheter Danderyd AB sålde sedan fastigheten för 32 540 915 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger skattemässigt värde. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 348 522	7 010 815
Hyror bostäder	1 603 982	1 608 535
Hyror lokaler	184 454	166 396
Individuell mätbar data (IMD) el	493 823	536 763
Hyror informationsöverföring	-288	-432
Hyror övrigt	24 000	20 900
Övriga primära intäkter	276 376	276 853
Summa Bruttoomsättning	**9 930 869**	**9 619 830**
Avgiftsbortfall	-148 829	-16 645
Hyresbortfall	27 106	-2 863
Summa	**-121 723**	**-19 508**
Summa Nettoomsättning	**9 809 146**	**9 600 322**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	66 367	77 247
Övriga intäkter	3 300	21 100
Summa Övriga rörelseintäkter	**69 667**	**98 347**

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-562 168	-1 495 573
Snö och halk-bekämpning	-6 250	-6 250
Reparationer	-977 702	-559 966
Planerat underhåll	-317 644	-213 246
Försäkringsskador	-214 480	-323 517
El	-1 177 719	-738 298
Uppvärmning	-1 113 809	-1 037 698
Vatten	-266 707	-162 053
Sophämtning	-156 851	-127 416
Fastighetsförsäkring	-129 864	-119 595
Kabel-TV och bredband	-225 556	-245 500
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-360 515	-344 765
Förvaltningsavtalskostnader	-454 027	-483 963
Övriga driftkostnader	-32 392	-28 307
Summa Driftskostnader	**-5 995 683**	**-5 886 146**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 245	-4 810
	Administrationskostnader	-47 344	-58 801
	Extern revision	-30 000	-29 750
	Konsultkostnader	-19 633	-23 098
	Medlemsavgifter	-28 790	-28 790
	Föreningsverksamhet	0	-8 164
	Övriga förvaltningskostnader	-138 288	-151 611
	Summa Övriga externa kostnader	**-270 300**	**-305 024**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-13 000	-10 300
	Övriga arvoden	-244 234	-291 614
	Sociala avgifter	-80 823	-93 281
	Summa Personalkostnader	**-338 057**	**-395 195**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 103	2 097
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 852	1 057
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 955**	**3 154**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 409 812	-1 333 286
	Övriga räntekostnader	-4 444	-6 830
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 414 256**	**-1 340 116**

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 376 879	237 376 879
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**341 000 802**	**341 000 802**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-30 190 645	-25 748 876
	Årets avskrivningar	-4 440 311	-4 441 769
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 630 956**	**-30 190 645**
	Utgående redovisat värde	**306 369 846**	**310 810 158**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	299 000	299 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**227 299 000**	**227 299 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	132 510 000	132 510 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**132 510 000**	**132 510 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	847 770	847 770
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**847 770**	**847 770**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-772 175	-685 741
	Årets avskrivningar	-75 595	-86 434
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-847 770**	**-772 175**
	Utgående redovisat värde	**0**	**75 596**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	13 554 809	5 726 993
	Övriga fordringar	221 396	187 997
	Summa Övriga fordringar	**13 776 205**	**5 914 990**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 972	347 203
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**208 972**	**347 203**

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	5 579	5 973 545
	Summa Kassa och bank	**5 579**	**5 973 545**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
SBAB	4,24%	2027-09-15	43 777 521	2 000 000
Nordea	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
			107 667 397	**2 000 000**

Långfristig del	90 667 397
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	17 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
SBAB	4,24%	2027-09-15	43 777 521	2 000 000
Nordea	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
			107 667 397	**2 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	17 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	25 677	-7 815
Källskatt	25 581	20 479
Övriga kortfristiga skulder	158 308	79 752
Summa Övriga skulder	**209 566**	**92 416**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 372 080	787 062
Upplupna räntekostnader	68 283	324 324
Övriga upplupna kostnader	703 988	673 410
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 144 351**	**1 784 796**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557516623333 Signerat LL, NAS, AK, HW, FL, VB, ND, JH

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Mörbylund 11-15 i Danderyd för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Mörbylund 11-15 i Danderyd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niki Chergini
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUDVIG LARSENDAHL
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:53:05

NORA AL SHIRI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:55:02

ALI KHOJASTEHDARYADOUST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:45:25

HENRIK WAHREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:58:30

FRIDA LANHAMMAR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:43:49

VIKTOR BRODIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:10:08

NURMIK DAIRI
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:33:33

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:51:27

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NURMIK DAIRI
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:36:56

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:51:14

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.