



Årsredovisning 2023
för
Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Kallelse till årsstämma

Datum: Torsdagen den 16 maj 2024

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 revisorernas 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
 1. Maria Nyman om avgift för tvättstugan
 2. Rico Ensige om att upplåta utrymme för hobbyverksamhet
 3. Sandra Åberg och Ola Laveson om ökad stabilitet i årsavgiften och förbättrad ekonomi
 4. Sandra Åberg, Ola Laveson och Holger Rosencrantz om utvärdering av större projekt
- 19.Presentation av budgetförslag
- 20.Stämmans avslutande

Danderyd den 10 april 2024

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (1 jan-31 dec)

Förvaltningsberättelsens innehåll

Föreningens ändamål	7
Allmänt om verksamheten	7
Grundfakta om föreningen.....	7
Fakta om våra fastigheter	7
Byggnadsår och ytor.....	8
Lägenheter, lokaler och förråd.....	8
Garage och Parkeringsplatser	8
Byggnadernas tekniska status	9
Medlemmar.....	9
Förvaltning.....	9
Övriga leverantörer	10
Konsulter och Juridiska rådgivare	10
Styrelsen och revisorer.....	11
Arvoden	12
Väsentliga entreprenadkostnader.....	13
Föreningstämmor	13
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten	13
Styrelsens fastighetsbesiktning	13
Sanering.....	13
Fönsterbyten	13
Vattenskador	13
ICA underhåll.....	13
VVS-reparation av avloppsanläggningar i våra 60 år gamla hus	13
Tvättstugor	14
Mark och utemiljö	14
Lekplatser	14
Grovsopor.....	14
Garageplatser	14
Bredband och TV	14
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.....	15
Energikartläggning.....	15
Injustering värme	15
Värmeåtervinnande ventilation	15
VVS i ICA-lokalen	15
VVS Reparation av avloppsanläggningar	15

A

EW

✓
JP

Fönsterbyten	15
Garagerenovering.....	15
Planerat underhåll i övrigt.....	15
Föreningens ekonomi.....	16
Årets resultat.....	16
Årsavgiften	16
Föreningens lån	16
Fastighetsel.....	16
Värmeekonomi	16
Vattenförbrukning.....	16
Leverans av värme och vatten.....	16
Nyckeltal	17
Skatter och avgifter	17
Förändringar i eget kapital	18
Resultatdisposition.....	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23
Not 2 Årsavgifter och hyror.....	24
Not 3 Övriga rörelseintäkter	24
Not 4 Reparationer	25
Not 5 Planerat underhåll.....	25
Not 6 Fastighetsskatt/avgift.....	25
Not 7 Driftskostnader.....	26
Not 8 Övriga kostnader	26
Not 9 Personalkostnader	27
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar	27
Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter.....	27
Not 14 Inventarier, maskiner och installationer	29
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella	29
anläggningstillgångar.....	29
Not 16 Övriga fordringar	29
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30
Not 18 Kassa och bank	30
Not 19 Fastighetslån	30

A
G
GR
7B

Fönsterbyten	14
Garagerenovering	14
Planerat underhåll i övrigt	14
Föreningens ekonomi	15
Årets resultat	15
Årsavgiften	15
Föreningens lån	15
Fastighetsel	15
Värmeekonomi.....	15
Vattenförbrukning.....	15
Leverans av värme och vatten	15
Nyckeltal	16
Skatter och avgifter	16

Bilagor

Bilaga 1. Revisionsberättelse

Bilaga 2. Ekonomisk flerårig plan

Bilaga 3. Genomförda underhålls- och förbättringsarbeten

Bilaga 4. Valberedningens rapport

Bilaga 5. Inkomna motioner från medlemmar samt styrelsens ställningstagande till inkomna motioner

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 underhållsplan som löper 30 år framåt. En mer detaljerad plan för 10 år framåt har uppdaterats. Åtgärdernas ekonomiska konsekvenser de tio första åren har lagts in i vårt femåriga budgetförslag (bilaga 2). Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som sätts in.

Den ordinarie årsstämman hölls 2023-05-11. Föreningens dag genomfördes 2023-11-16 där styrelsen informerade om pågående och planerade underhålls- och investeringsprojekt i brf Mörbyskogen nr2.

Komplettering av styrelsens arbetsordning har skett under 2023 med dokumentation av processer och rutiner för löpande styrelsearbete.

Föreningens ekonomi har gett och fortsätter att ge förutsättningar för satsning på förbättrad boendemiljö. Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2023 och därefter med 10% den 1 juli 2023. Detta främst på grund av att föreningen upptagit nya lån i syfte att finansiera fönsterbyten och energibesparande åtgärder. Detta även tillsammans med låneräntans utveckling.

I slutet av 2022 startades fönsterutbytesprojektet med fönsterbyten i samtliga av föreningens hus. Under 2023 har samtliga fönsterbyten genomförts med efterföljande kompletterande åtgärder under 2024.

Under 2023 påbörjades fläktbyten tillsammans med installation av system för värmeåtervinning i samtliga hus förutom Mörbydalen 16-18-20, som har ett nytt ventilationssystem från 2017. Vidare påbörjades uppdatering och injustering av värmesystemen i husen som under 2024 slutförs med bland annat nya termostatventiler på radiatorerna i lägenheterna. Dessa åtgärder är ett led i de energibesparande åtgärder föreningen genomför.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

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

G JP
A ER

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. Installation av värmeåtervinning ur frånluften pågår i alla hus utom ett (Mörbydalen 16-18-20). På Mörbydalen 16-18-20 har ny ventilation sedan tidigare installerats där frånluftens värme tas tillvara för att värma friskluft som blåses in i huskroppen via gamla sopnedkassen i trapphusen.

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 på 26173 kvm och lokalyta på 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 (m ²)	Löptid
Livsmedelsbutik	632	2026-09-30
Butikskontor	24	2024-09-30
Kontorsverksamhet	95	2024-12-31
Kontorsverksamhet	19	2025-01-31
Förskola	141	2025-09-30
Massage	40	2024-12-14

Garage och Parkeringsplatser

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 kommunens förskola.

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a blue arrow pointing to the top right, the number '70', and several illegible signatures.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska status vad avser utförda större underhålls- och förbättringsåtgärder genom åren redovisas i bilaga 3.

Medlemmar

Av föreningens 373 medlemslägenheter har under året 28 lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 471 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter togs ut enligt föreningens stadgar.

Vid årets utgång var med styrelsens medgivande 10 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 Katarina Nordman.

Kontaktperson avseende tvättstugor mellan medlemmar och styrelsen har varit Elisabeth Rubensdotter som under året agerat tvättstugeombud.

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

5
A en 70

Övriga leverantörer

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

El	E.ON Sverige AB
Vatten	Solör Bioenergi AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service fastighetsjour AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Takservice	Hagmans Tak AB
Ventilationssystem Mörbydalen 16-20	Energiförädling AB
Ventilationssystem övriga hus	HA Ventilation AB
Ventilationssystem övrigt	Raukas Ventilation AB
Värmepumpsanläggning	HA Ventilation AB
Elinstallationer	Bright Light El & Design AB
Brandskydd	Brandsäkra AB
Kabel-TV och bredband	Tele2 AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor 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
Entré- och bokningssystem	NVSS AB
Ombyggnad/injustering undercentral	AB Energiekonomi i Farsta
Interoc AB	Fönsterutbyten
Tormax AB	Dörrautomatik
Lybecks Högtryckstjänst AB	Underhåll avlopp

Konsulter och Juridiska rådgivare

Konsulter och Juridiska rådgivare har under 2023 varit

Bredablick Fastighetspartner AB	Upphandlingsstöd och uppdatering av underhållsplan
Pedersens Advokatbyrå AB	Juridisk konsultation
K-Konsult VVS och projektering AB	Ventilationskonsult
Energisam AB	Energirådgivning
Alf Fredell	Besiktningsman fönster
FK-gruppen Nele AB	Fönsterreoveringsprojektet
Advokat Johan Öberg	Juridisk konsultation bygglov
MKB VVS-teknik AB	Besiktningsmän VVS

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsesammanträden varav 1 konstituerande och fyra extra sammanträden. Därutöver har 9 arbetsmöten ägt rum för att stämma av och samordna styrelsearbetet och förvaltningen av fastigheterna. Dessutom har styrelseledamöter fortlöpande deltagit i byggmöten, projektmöten m.m. i de renoverings- och utvecklingsprojekt som pågått under året.

Styrelsen har under året gett ut fyra informationsblad samt uppdaterat föreningens hemsida www.morbyskogen2.se.

Styrelsen har fram till årsstämman 2023 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

Styrelsen har efter årsstämman 2023 haft följande ledamöter och suppleanter:

Gunnar Liljegren	Ordförande
Magnus Grennvall	Vice Ordförande
Lennart Sundquist	Ledamot och Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Peter Olsson	Ledamot
Jan Olof Brunila	Ledamot
Tom Larsen	Ledamot
Anthony Jilert	Suppleant
Leif Nyman	Suppleant

Revisorer har under 2023 varit:

Göran Andersson	Godkänd revisor, extern
Toivo Tagel	Revisor, intern
Johan Hjelmqvist	Revisorssuppleant, intern

Arvoden

Under 2023 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2022	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	13 333	21 246	34 579
Anthony Jilert	8 667	6 826	15 493
Peter Olsson	6 667	24 209	30 876
Katarina Nordman	6 667	2 385	9 052
Jan Olof Brunila	6 667	10 008	16 675
Tom Larsen	6 167	17 323	23 490
Magnus Grennvall	6 667	6 916	13 583
Holger Rosencrantz	6 667	3 922	10 589
Chen Chen	6 667	4 106	10 773

Styrelsen vald 2023	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	26 666	60 266	86 932
Anthony Jilert	13 334	49 560	62 894
Peter Olsson	13 334	102 444	115 778
Katarina Nordman	13 334	22 714	36 048
Jan Olof Brunila	13 334	45 394	58 728
Tom Larsen	13 334	48 824	62 158
Magnus Grennvall	20 334	37 134	57 468
Lennart Sundquist	13 334	33 634	46 968
Leif Nyman	13 334	16 694	30 028

Valberedningen vald 2022	Fast arvode
Eva Wallin	5 000
Elisabet Rubensdotter	5 000
Gun Fjällström	5 000
Valberedningen vald 2023	Fast arvode
Holger Rosencrantz	0
Sandra Åberg	0
Ola Laveson	0

Revisorer valda 2022	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	20 000
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Per Engzell, extern revisor	Enl. räkning
Revisorer valda 2023	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	0
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Göran Andersson, extern revisor	Enl. räkning



Väsentliga entreprenadkostnader

Föreningen har anlitat entreprenörer, teknikkonsulter, samt juridisk expertis inom ramen för större renoveringsprojekt enligt nedan:

Entreprenörer, konsulter och juridisk rådgivning	Kostnad
Fönsterkonsultgruppen Nele AB	645 997
Pedersens Advokatbyrå AB	499 156
Interoc Dörr & Fönster AB	41 623 271
HA Ventilation AB	20 187 273
AB Energiekonomi i Farsta	3 436 300
Alf Fredell konsult AB	247 501
Lybecks Högtryckstjänst AB	1 426 250

Föreningstämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 11 maj 2023.

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 som skulle genomförts hösten 2023 sköts till första kvartalet 2024 på grund av potentiell krock med de många entreprenörerna som vistades i husen och på taken.

Sanering

Av arbetsmiljömässiga skäl krävdes en sanering av asbest och andra hälsovådliga material innan fönsterbytena kunde ske. Sådan genomfördes löpande av en certifierad underentreprenör till fönsterentreprenören.

Fönsterbyten

Fönsterutbytesprojektet startade sensommaren 2022. Under hela 2023 genomfördes fönsterutbyten i flertalet hus. Projektet blev något mer omfattande än ursprungligt tänkt p. g. a. oförutsedda byggnadsproblem och för att höja kvaliteten. Bland annat monterades så kallade svällband för att öka isoleringen. Dessutom gjordes förstärkningar ovanför fönstren som vetter ut mot balkongen.

Vattenskador

Under året har vi haft 10 vattenskador i våra hus och lägenheter. Bland annat på skarvar på våra trycksatta ledningar. I dessa fall har vi genom jurist anmält det till den entreprenör som ansvarade för stamrenoveringen. Sedan har vi haft ett antal skador med utgångspunkt i radiatorerna. Därutöver har det varit skilda anledningar: Vatten som kommit utifrån, kylskåpet, vält vattenhink, m.m.

ICA underhåll

Två läckande golvbrunnar i entréplanet har åtgärdats men fler kvarstår att åtgärda.

VVS-reparation av avloppsanläggningar i våra 60 år gamla hus

I samband med stambytet i husen för ett tiotal år sedan byttes inte de horisontella samlings avloppsledningarna som ligger under bottenplattan i husens källargolv. Samlingsledningarna under husen finns med i föreningens underhållsplan.

Avloppsledningarna i Mörbyskogen 16-18-20 avseende butikslokalens källargolv och i delar av höghusets

källare reparerades med byte av sönderrostade rördelar och slipning och rörinfordring av avloppsledningarna 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 rörinfordring av övriga delar ända fram till butikens källardel som åtgärdats året innan. Under 2023 renoverades huset Mörbyleden 14-16-18 avloppsledningar som akut arbete till följd av att avloppsvattenläckage inträffade från genomrostade ledningar. Renoveringen skedde genom utbyte av trasiga röravsnitt och rörinfordring av ledningarna fram till kommunens avloppsnät.

Samlingsledningen för avlopp under källargolv i både Mörbydalen 7-9 och Mörbydalen 12-14 har satt sig ända fram till avloppsbrunn utanför huslivet. Dessa hålls tills vidare under årlig tillsyn genom serviceavtal.

Tvättstugor

Under 2023 slutade en 14 år gammal och tidigare reparerad tvättmaskin att fungera. Av erfarenheter som styrelsen inhämtat stiger normalt reparationsbehoven kraftigt efter 10-15 år. Med hänsyn till maskinens ålder bedömdes det därför inte ekonomiskt försvarbart att reparera den. Maskinen har därför utrangerats.

Mark och utemiljö

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

Lekplatser

Föreningens tre lekplatser har städats och ogräsröjts. Sand har bytts på lekplatsen vid Mörbyleden 14-16-18. Besiktning skedde under året.

Grovsopor

Öppethållande av grovsoprummet är begränsat till fyra tillfällen per vecka på grund av den bristande disciplin som förekommit vid användningen av grovsoprummet. Passerbrickorna som erhållits till portarna används för att komma in i grovsoprummet.

Garageplatser

Efter tillståndsbedömning av garagen som genomfördes 2022 och tidig besiktning 2023 så har låskolvar bytts ut i de flesta av garagen. De anmärkningar som upptäcktes vad gällde armatur och el, har åtgärdats.

En besiktning utfördes under senare delen av 2023 vad gäller garagens skick. Ytterligare anmärkningar på armatur och el samt vattensador och taklossning uppkom.

Åtgärder vad gäller el i garagen kommer att äga rum i början av 2024 och några garage som var behäftade med vattensador och taklossning stängdes tills vidare av för användning.

En mer omfattande renovering av garagen ligger i underhållsplanen.

Bredband och TV

Ett nytt gruppavtal tecknades med Tele2. Förändringen i det nya gruppavtalet innebar att hastigheten på bredband ökades från 50 Mbit/s till 500 Mbit/s samtidigt som tjänsten Digital-TV Bas utgick. Medlemmarna erbjuds fortsättningsvis Grundutbud TV (17 kanaler). Bredband 500Mbit/s, Grundutbud TV och IP-telefoni erbjuds utan extra kostnad för medlemmarna.

Handwritten initials: A, CR, and a signature.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Energikartläggning

Efter vår energikartläggning förra året beslutade föreningen att upphandla nytt ventilationssystem med värmeåtervinning samt injustering av värmesystemen som nu pågått sista halvåret. Injustering/optimering av systemen pågår.

Investeringsbidrag från EU och Länsstyrelsen har preliminärt beviljats med drygt 31 miljoner kr för dessa projekt om vi uppnår de besparingar vi fått indikerade, varför framgångsrika genomföranden av projekt nu blir mycket viktiga.

Injustering värme

Under sommaren 2023 påbörjades ombyggnationer i våra undercentraler samt bytet av alla kopplingar på våra radiatorer i lägenheter och lokaler inför det kommande injusteringsprojektet som skall reglera inomhustemperaturen.

Under 2024 kommer radiatorerna i husen med nytt ventilationssystem att förses med termostatstyrning. Detta komma att leda till minskade värmekostnader, jämnare temperaturer och lägre energianvändning. Projektet beräknas vara klart under februari 2024.

Värmeåtervinnande ventilation

Under 2023 och 2024 uppgraderas vårt ventilationssystem i sex av husen. Vi får då ett system med värmeåtervinning där vår varma frånluft från lägenheterna omvandlas till varmt vatten som används för uppvärmning av våra hus och minskar vår köpta fjärrvärme från Norrenergi. Projektet beräknas vara klart första kvartalet 2024.

VVS i ICA-lokalen

Återstående golvbrunnar och avloppsledningar i entréplanet ska åtgärdas under 2024.

VVS Reparation av avloppsanläggningar

För de kvarvarande fem husens samlingsledningar har offerter tagits in under 2023 från fem entreprenörer. Styrelsen avvaktar med beslut om att kontraktera entreprenör tills både fönster-, ventilations- och värmejusteringsarbetena i föreningens hus är klara.

Fönsterbyten

Under första kvartalet 2024 avslutas fönsterutbytesarbetet.

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 har under 2023 genomfört inledande utredningar vilka fortsätter under 2024 hur och i vilken omfattning en garagerenovering bör genomföras med hänsyn taget till funktion, metod och finansiering.

Planerat underhåll i övrigt

Huskropp utvändigt	Besiktning av fasadskador.
Markytor	Inspektion och åtgärder samt fortsatt anpassning av utemiljön.
Parkeringsplatser	Reparation av trasiga garage och markparkeringsplatser

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large '70' and other illegible scribbles.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

2023 har präglats av stora renoveringsprojekt. Fönsterutbytesprojektet har pågått hela året med stora utgifter för föreningen (över 40 MSEK). Dessutom har vi genomfört flera andra energibesparande åtgärder inklusive termostatregering och nytt fläktsystem. Vi har fått ett villkorat investeringsbidrag från EU förutsatt att vi uppnår givna energibesparingsmål. Vi har även påbörjat rörförnyelse av avloppsstammar och avser att fortsätta med det arbetet 2024. Allt detta tillsammans gör att kostnaderna för föreningen har varit stora under året och lett till att vi varit tvungna att öka föreningens lån.

2023 har också präglats av hög inflation och höjda räntor vilket inte varit bra med tanke på vår stora kostnads massa. Vi hoppas att räntorna kan sjunka något under 2024.

För övrigt är styrelsens ambition att vara mycket återhållsamma och sparsamma med utgifter som inte är nödvändiga. Ett par frågetecken vi fortfarande har är våra fasader och garage men mer om detta i en senare årsberättelse.

Årsavgiften

Styrelsen höjde årsavgiften med 10% den 1 januari 2023 och därefter med 10% den 1 juli 2023.

Styrelsen tog därefter beslut om att höja årsavgiften igen den 1 januari 2024 med 10%.

Den ökade kostnadsutvecklingen under 2023 som följd av inflationen och Riksbankens räntehöjningar tillsammans med nödvändiga utbytes- och reparationsåtgärder, med ökade lån som följd, föranledde dessa avgiftshöjningar.

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

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången av 2023 ca 84 433 360 kr. Under 2023 amorterades lån på 144 312 kr. Under året har nya lån upptagits för att finansiera våra renoveringsprojekt vilket gör att föreningens lån vid utgången av 2023 var 140 081 051 kr. Föreningens överlikviditet förvaras på konto i Handelsbanken.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel från E.ON var 271 MWh (2022: 286 MWh) till en kostnad av 657 tkr (2022: 930 tkr) vilket gör en elkostnad på 2,42 kr per kWh (2022: 3,25 kr/kWh).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 3 936 MWh (2022: 3 902 MWh) till en kostnad av 3,20 Mkr (2022: 3,67 Mkr) vilket ger en genomsnittlig värmekostnad på 813 kr/MWh (2022: 941 kr/MWh).

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen under året från Solör Bioenergi var 24 260 m³ (2022: 24 095 m³) till en kostnad av 674 tkr (2022: 671 tkr) vilket ger en genomsnittlig vattenkostnad på 27,8 kr/m³ (2022: 27,8 kr/m³).

Leverans av värme och vatten

Föreningen får intäkter för leverans av värme och varm- samt kallvatten till Danderyds kommun för daghemmet Vitsippan till ett värde av 96 318 kr (2021: 106 489 kr). Föreningen tillhandahåller också värme och vatten till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 83 856 kr (2021: 97 597 kr).

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	748	647	648	635
Elkostnad/kvm totalyta	19	27	19	14
Värmekostnad/kvm totalyta	116	107	108	95
Vattenkostnad/ kvm totalyta	20	19	20	19
Kapitalkostnad/kvm totalyta	115	28	15	18
Sparande/kvm totalyta	159	155	228	230
Energikostnad/kvm totalyta	155	153	147	128
Räntekänslighet %	7	5	5	6
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter	83	82	83	84
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 349	3 226	3 347	3 632

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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 1 589 kr per bostadslägenhet och för lokaler beskattas fastigheten med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

5 70
A er

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	4 985 884	24 582 946	-1 068 649
Disposition enligt föreningsstämma			-1 068 649	1 068 649
Avsättning till underhållsfond		1 105 000	-1 105 000	
Årets resultat				458 719
Vid årets slut	20 543 536	6 090 884	22 409 297	458 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	23 514 297
Årets resultat före fondförändring	458 719
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 105 000
Summa över/underskott	<u>22 868 016</u>
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman: Att balansera i ny räkning	<u>22 868 016</u>

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

△ 7P
HA EK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	22 953 298	20 192 988
Övriga rörelseintäkter	3	<u>626 610</u>	<u>508 703</u>
Summa rörelseintäkter		23 579 908	20 701 691
		23 579 908	20 701 691
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 027 935	-1 684 371
Planerat underhåll	5	-	-1 299 466
Fastighetsavgift/skatt	6	-988 697	-962 587
Driftskostnader	7	-9 336 804	-9 364 675
Övriga kostnader	8	-1 981 271	-1 554 679
Personalkostnader	9	-781 243	-675 274
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-5 200 073</u>	<u>-5 267 890</u>
Summa rörelsekostnader		-19 316 023	-20 808 942
Rörelseresultat		4 263 885	-107 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	140 055	13 908
Räntekostnader	12	<u>-3 945 221</u>	<u>-975 306</u>
Summa finansiella poster		-3 805 166	-961 398
Resultat före skatt		458 719	-1 068 649
Årets resultat		458 719	-1 068 649




Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,21	113 159 492	118 285 986
Inventarier, maskiner och installationer	14	520 845	594 424
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>69 981 673</u>	<u>8 459 058</u>
		183 662 010	127 339 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		183 667 910	127 345 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 809	20 573
Övriga fordringar	16	15 260 037	5 556 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>505 023</u>	<u>601 724</u>
		15 839 869	6 178 575
Kassa och bank	18	<u>441 286</u>	<u>7 389 989</u>
Summa omsättningstillgångar		16 281 155	13 568 564
SUMMA TILLGÅNGAR		199 949 065	140 913 932

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and the number 73.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 543 536	20 543 536
Underhållsfond		6 090 884	4 985 884
		26 634 420	25 529 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 409 297	24 582 946
Årets resultat		458 719	-1 068 649
		22 868 016	23 514 297
Summa eget kapital		49 502 436	49 043 717
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	-	-
		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	19	139 999 048	84 433 360
Depositioner		9 000	9 000
Leverantörsskulder		6 456 335	3 927 114
Skatteskulder		64 048	37 945
Övriga skulder		162 396	262 547
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 755 802	3 200 249
		150 446 629	91 870 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 949 065	140 913 932

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 263 885	-107 251
Avskrivningar	<u>5 200 073</u>	<u>5 267 890</u>
	9 463 958	5 160 639
Erhållen ränta	140 055	13 908
Erlagd ränta	<u>-3 945 221</u>	<u>-975 306</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 658 792	4 199 241
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-152 862	-138 647
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>2 994 985</u>	<u>2 939 240</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 500 915	6 999 834
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-61 522 615</u>	<u>-2 193 944</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 522 615	-2 193 944
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	55 710 000	-
Amortering av låneskulder	<u>-144 312</u>	<u>-3 166 812</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55 565 688	-3 166 812
Årets kassaflöde	2 543 988	1 639 078
Likvida medel vid årets början	<u>12 815 791</u>	<u>11 176 713</u>
Likvida medel vid årets slut	15 359 779	12 815 791

(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.+



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

4 7P
AA W

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	19 575 717	16 944 839
Hysesintäkter	3 377 581	3 248 149
Summa	22 953 298	20 192 988

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	17 020	18 908
El	-9 558	34 193
Uppvärmning	122 228	139 865
Överlåtelseavgifter	39 233	44 390
Andrahandsuthyrningsavgifter	43 238	31 613
Övriga intäkter	179 848	39 631
Försäkringsersättningar	234 601	200 103
Summa	626 610	508 703

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 146 077 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	68 186	85 947
Tvättutrustning	45 241	11 752
Armaturer	30 495	19 268
Dörrar/portar/lås	116 923	75 944
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 343	72 243
VA & sanitet, installationer	298 618	735 396
Värme, installationer	156 531	28 617
Ventilation, installationer	107 149	80 787
El, installationer	37 050	13 099
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 962	-
Hiss	49 192	58 074
Övriga installationer	18 322	5 081
Huskropp	82 179	118 273
Markytor	11 364	18 882
P-platser/garage	23 173	8 879
Vattenskador	-49 282	322 180
Klottersanering	-	16 326
Skadedjur	3 489	13 623
Summa	1 027 935	1 684 371

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	113 696
VA & sanitet, installationer	-	1 000 462
Värme, installationer	-	41 341
Ventilation, installationer	-	46 852
Markytor	-	97 115
Summa	-	1 299 466

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/avgift	988 697	962 587
	988 697	962 587

10
A W

Not 7 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskostnader	935 347	948 795
Städning	396 958	355 374
OVK	30 500	348 549
Besiktningkostnader	122 372	167 644
Bevakningskostnader	29 777	34 824
Snöröjning	381 253	262 993
Serviceavtal	288 558	166 305
Förbrukningsmaterial	59 444	48 336
Övriga utgifter för köpta tjänster	71 733	18 267
El	657 272	923 375
Uppvärmning	3 977 047	3 640 463
Vatten och avlopp	669 041	666 179
Avfallshantering	596 726	647 402
Fastighetsförsäkring	270 920	242 685
Systematiskt brandskyddsarbete	57 260	76 668
Kabel-TV	116 488	113 126
Internet	629 375	650 455
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	46 733	53 235
Summa	9 336 804	9 364 675

Not 8 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 055	15 410
Kontorsmaterial och trycksaker	7 579	33 427
Tele och post	28 399	21 889
Förvaltningskostnader	790 796	796 646
Revision	34 037	29 795
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	921	-
Jurist- och advokatkostnader	24 964	246 375
Bankkostnader	5 024	1 971
Stämpelskatt	963 250	-
IT-tjänster	56 923	35 229
Övriga externa tjänster	27 266	361 442
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 410	12 220
Övriga externa kostnader	647	275
Summa	1 981 271	1 554 679



Not 9 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	609 795	533 163
Föreningsvald revisor	20 000	16 000
Övriga arvoden	18 000	15 000
Utbildning	-	1 484
Summa	647 795	565 647
Sociala avgifter	133 448	109 627
Summa	781 243	675 274

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	5 126 494	5 126 497
Inventarier, maskiner och installationer	73 579	141 393
Summa	5 200 073	5 267 890

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	140 055	13 908
Summa	140 055	13 908

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	3 945 221	975 306
Summa	3 945 221	975 306

✓ P
A ER

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	175 259 323	175 259 323
-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>185 504 786</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 185 504 786	 185 504 786
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-63 122 658	-57 996 161
-Markanläggningar	-4 096 142	-4 096 142
	<u>-67 218 800</u>	<u>-62 092 303</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 126 494	-5 126 497
	<u>-5 126 494</u>	<u>-5 126 497</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -72 345 294	 -67 218 800
 Redovisat värde	 113 159 492	 118 285 986
 <i>Varav</i>		
Byggnader	107 010 171	112 136 665
Mark	1 829 016	1 829 016
Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
 Taxeringsvärden		
Bostäder	590 000 000	590 000 000
Lokaler	39 600 000	39 600 000
 Totalt taxeringsvärde	 629 600 000	 629 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>315 600 000</i>	<i>315 600 000</i>

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 591 196	1 591 196
	<u>1 591 196</u>	<u>1 591 196</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 591 196	1 591 196
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-996 772	-855 379
	<u>-996 772</u>	<u>-855 379</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 579	-141 393
	<u>-73 579</u>	<u>-141 393</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 070 351	-996 772
Redovisat värde	520 845	594 424

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	8 459 058	6 265 114
Investeringar	61 522 615	2 193 944
Redovisat värde vid årets slut	69 981 673	8 459 058

Pågående nyanläggningar per 2023-12-31:

FTX-installation: 6 075 308 kr

Fönster: 51 670 697 kr

Energiåtgärder: -15 520 426 kr

Ventilation: 22 148 722 kr

Injustering värme: 3 433 110 kr

Relining: 1 416 523 kr

BTG reklamation badrum: 757 739 kr

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	264 273	68 947
Övriga kortfristiga fordringar	4 875	4 875
Transaktionskonto Handelsbanken*	14 918 493	5 425 801
Utgående moms, oreducerad	72 396	56 655
Summa	15 260 037	5 556 278

*Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltare.

JP
EA

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	67 112	163 266
Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	437 911	438 458
Summa	505 023	601 724

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	441 286	7 389 989
Summa	441 286	7 389 989

Not 19 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	139 999 048	84 433 360
Summa	139 999 048	84 433 360

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,43 %	2024-09-06	9 000 000	-	-	9 000 000
Stadshypotek	4,43 %	2024-09-06	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	4,43 %	2024-09-05	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	4,43 %	2024-09-05	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	4,47 %	2024-07-11	-	8 740 000	-	8 740 000
Stadshypotek	4,47 %	2024-07-11	-	3 080 000	-	3 080 000
Stadshypotek	4,44 %	2024-09-16	-	15 000 000	-	15 000 000
Stadshypotek	4,49 %	2024-10-31	-	13 890 000	-	13 890 000
Stadshypotek	4,49 %	2024-05-10	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	4,44 %	2024-06-28	27 225 610	-	136 812	27 088 798
Stadshypotek	4,44 %	2024-06-24	15 860 250	-	-	15 860 250
Stadshypotek	4,50 %	2024-02-14**	2 947 500	-	7 500	2 940 000
Stadshypotek	4,54 %	2024-12-23	-	15 000 000	-	15 000 000
Summa			84 433 360	55 710 000	144 312	139 999 048

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	452 509	121 777
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 442 673	2 053 915
Upplupna revisionsarvoden	33 000	30 000
Upplupna driftskostnader	827 620	994 557
Summa	3 755 802	3 200 249

Not 21 Händelser efter räkenskapsår

Årsavgifterna för 2024 har höjts med 10 % from 2024-01-01.

Handwritten initials: JP and AK

Not 22 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 188 000	96 188 000
Summa ställda säkerheter	144 188 000	96 188 000

△
A JP
EW

Underskrifter

Danderyd, 2024- 04 -10



Gunnar Liljegren
Styrelseordförande



Magnus Grennvall



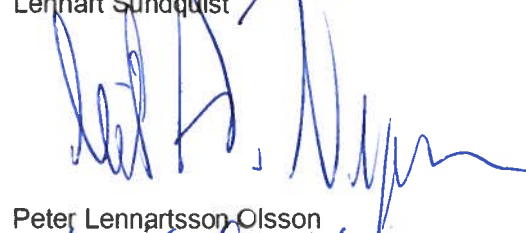
Katarina Nordman



Lennart Sundquist



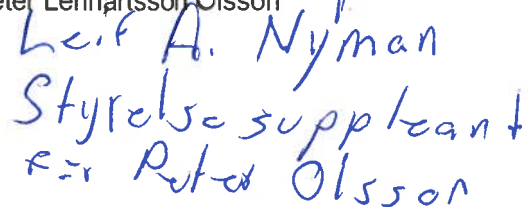
Tom Larsen



Peter Lennartsson-Olsson



Jan-Olof Brunila

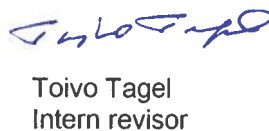


Leif A. Nyman
Styrelse suppleant
för Peter Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-11



Göran Andersson
Godkänd revisor



Toivo Tagel
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mörbyskogen 2
Org.nr. 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mörbyskogen 2 för år 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 "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 BRF Mörbyskogen 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor 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 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 den godkände revisorn 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 den godkände 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd den 11/4 2024

 Göran Andersson
 Godkänd revisor


 Toivo Tagel
 Förtroendevald revisor

Budgetförslag 5 år

Resultatsammanställning	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029
Intäkter					
Förslag förändring årsavgift	10,00 %	0,00 %	2,00 %	2,00 %	0,00 %
Årsavgifter	23 681 547	23 681 547	24 155 178	24 638 281	24 638 281
Hyrinntäkter	3 413 893	3 468 532	3 524 101	3 580 618	3 652 230
Övriga intäkter	348 592	349 620	350 669	351 739	358 774
Övriga förvaltningsintäkter	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077
Summa intäkter	27 513 392	27 570 446	28 102 110	28 644 244	28 724 363
Kostnader					
Reparationer	-1 122 000	-1 144 440	-1 167 329	-1 190 675	-1 214 489
Planerat underhåll	-3 012 000	-405 000	-1 200 000	-200 000	-2 127 000
Driftkostnader	-9 746 795	-9 939 489	-10 136 546	-10 381 628	-10 589 261
Övriga kostnader	-1 141 457	-1 164 285	-1 187 571	-1 211 322	-1 235 548
Personalkostnader	-721 000	-721 000	-721 000	-721 000	-721 000
Avskrivningar/nedskrivningar	-5 200 062	-5 200 062	-5 200 062	-5 200 062	-5 200 062
Summa kostnader	-20 943 314	-18 574 276	-19 612 508	-18 904 687	-21 087 360
Finansiella poster					
Låncränta	4,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,50 %
Ränteinräkningar	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850
Räntekostnader	-6 182 666	-5 409 931	-5 144 158	-5 118 386	-4 353 562
Summa finansiella poster	-6 179 816	-5 407 081	-5 141 308	-5 115 536	-4 350 712
Årets resultat	390 262	3 589 089	3 348 294	4 624 021	3 286 291
Löpande avsättning underhållsfond	-1 150 000	-1 173 000	-1 196 460	-1 220 389	-1 244 797
Uttag underhållsfond	3 012 000	405 000	1 200 000	200 000	2 127 000
Summa förändring underhållsfond	1 862 000	-768 000	3 540	-1 020 389	882 203
Återföring avskrivningar/nedskrivningar	5 200 062	5 200 062	5 200 062	5 200 062	5 200 062
Tillkommande avsättning K3 långsiktigt hållbar nivå	-6 734 000	-6 868 680	-7 006 054	-7 146 175	-7 289 098
Långsiktigt hållbart resultat	718 324	1 152 471	1 545 842	1 657 519	2 079 458
Investeringar	-6 900 000	-693 000	-1 805 000	-13 682 000	0
Nytt lån/amortering	2 855 688	-7 144 312	-6 144 312	4 855 688	-12 000 000
Totalt Lån	138 820 424	131 676 112	125 531 800	130 387 488	118 387 488

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2023.

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 butiksdel 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
Förbesiktning av fönster	2020
Grundligare besiktning av fönster	2021
Start av fönsterbyte	2022
Fortsättning av fönsterbyte	2023

Entréer, trapphus

Målning av entréer och installation av lågenergibelysning	1992-1993
Skärmtak över portar i låghusen	1998
Portbyten i låghusen	1995
Portbyten 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 dragning 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 butikslokalen på MD1	2017, 2018, 2019
Spolat låghusens avloppsstammar	2020
Spolat låghusens avloppsstammar	2022
Rörinföring av horisontella avloppsrör MD 16-20	2022
Rörinföring av horisontella avloppsrör ML 14-18	2023

Ventilationssystemet

Byte av frånluftsfläkt Md 15	2011
Byte av ventilationssystem i daghemslokal 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 (MI 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
Påbörjat byte av värmeåtervinnande fläktsystem	2023
<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 tillledning 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
Start injustering av värmesystem inklusive termostater i övriga hus	2023
<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 motorvärmearruttar 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
Renovering av armatur och borttagning av felmonterade eldon i garagen	2023
<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
Förnygrings- och kronbeskrning 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 staketet 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
Byte av sand lekplats ML 14-18	2023
<u>Soprum, sopstationer</u>	
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 integrerat i passersystemet	2020
<u>Brandskydd</u>	
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
<u>Övrigt</u>	
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 räck och mur efter påkörningskada 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 2024 – 2025

Namn	Tidsperiod	Ledamotsförslag
Jan-Olov Brunila	2 år	Ledamot – omval
Lennart Sundquist	2 år	Ledamot – omval
Peter Olsson	2 år	Ledamot – omval
Leif Nyman	1 år	Ledamot – omval
Per Jensen	1 år	Suppleant – nyval
Gunilla Lindgren	1 år	Suppleant – nyval

Kvarstår i styrelsen 1 år, ledamöter valda på 2 år på årsmötet 2023

Katarina Nordman	1 år	Ledamot – kvarstår
Magnus Grennvall	1 år	Ledamot – kvarstår
Tom Larsen	1 år	Ledamot – kvarstår

Internrevisorer

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

Styrelsens arvode

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden för valberedning och styrelse

Hej,

Jag har hört att andra föreningar här i närheten tar en avgift för att använda den gemensamma tvättstugan.

Om vi följer dessa exempel torde det bidra till minskad energiförbrukning, t. ex. genom att maskinerna fylls ordentligt inför varje tvättning.

Detta lär även minska behovet av service/underhåll av desamma.

Värmande Vinterhälsningar



Maria Nyman, Md5

Svar på Motion 1

Maria Nyman har lämnat förslag om att föreningen ska ta ut en avgift vid användning av våra tvättstugor.

Frågan om avgift för att använda tvättstugorna är inte ny i föreningen. Tidigare hade föreningen ett polettsystem. Det slopades vid halvårsskiftet 2009. Systemet hade blivit alltför dyrt att reparera och svårigheterna var stora att finna reservdelar. Det blev då gratis att tvätta och bokning skedde manuellt med låsbara markörer på tavlor i tvättstugorna.

År 2020 tog föreningen i bruk digitala entrétavlor med ett integrerat bokningssystem för tvättstugorna. Sedan dess sker bokning av tvättstugor i detta system med hjälp av programmerbara personliga nyckelbrickor, s.k. taggar eller blippar, som delas ut av föreningen. Endast den som har bokat tvätt i detta bokningssystem ska kunna komma in i tvättstugan och tvätta.

Genom att bokning sker med personliga taggar har styrelsen diskuterat och planerat att utreda vilka möjligheter som bokningssystemet kan ge att registrera bokning, ta ut en avgift för varje genomfört tvättpass och fakturera avgiften i samband med den månatliga avgiften till föreningen. På grund av de stora projekt som i övrigt har genomförts under de senaste åren i föreningen har emellertid denna fråga varit bordlagd under 2023. Den är alltså inte nedlagd utan kommer att återupptas.

Motionärens förslag är enligt styrelsen fullt förenlig med styrelsens utredning om att undersöka möjligheterna att avgiftsbelägga användningen av tvättstugorna.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

I mån av tillgång, upplåta local/utrymme för hobby/snickeriverksamhet.

Rico Bensige Md 16

Svar på motion 2

Om medlem eller grupp av medlemmar vill driva sådant engagemang behöver det presenteras för styrelsen och en plan upparbetas.

Styrelsen anser att det inte finns ekonomiska medel att stötta med inköp eller städning av eventuell lokal.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion angående ökad stabilitet i årsavgiften och förbättrad ekonomi

Av: Sandra Åberg och Ola Laveson

Kostnader och räntor har ökat kraftigt de senaste åren och drabbat hela samhället, så även vår bostadsrättsförening. Styrelsen har beslutat om ett antal oplanerade avgiftshöjningar utöver budget. Samtidigt har samtliga banker, ekonomer och media dagligen varnat för ökade räntor under denna tid. Även de ökade byggkostnaderna har kunnat förutsägas med viss säkerhet. Därför borde det inte förekommit så många stora oplanerade avgiftshöjningar för 2023 och 2024. De kostnadsökningar som skett i vår omvärld var kända redan då budgeten för 2023 och 2022 beslutades, ändå har inga lån bundits och nya lån tagits upp.

Styrelsen har dessutom höjt avgifterna med mellan 2-4% årligen sedan 10 år tillbaka vilket med god marginal borde räcka till de kostnadsökningar som skett. Vidare har styrelsen endast amorterat vid ett tillfälle 2022 under samma tid.

I föreningens nuvarande stadgar har styrelsen mandat att fatta beslut om avgiftsändringar enligt 7 §. Nuvarande lydelse är: "Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma."

Det har medfört osäkerhet kring medlemmarnas förväntade och faktiska boendekostnader under åren, med flera oplanerade likväl som återkommande plötsliga beslut om avgiftshöjningar. De budgeterade avgiftshöjningarna har överstigit kraftigt varje år de senaste 2 åren. Till exempel var det budgeterat en avgiftshöjning för 2022 med 3%, och 4 % för 2023, utfallet för 2023 blev 30 %-enheter.

För att motverka den osäkerhet som finns kring årsavgiften föreslås att stadgarna ändras till att eventuella avgiftshöjningar beslutas av föreningsstämman. Förslag till ny lydelse för 7 § i stadgan: "Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av föreningsstämma. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma."

Föreningens fastigheter är från 60-talet varför renoveringar kommer att behövas de nästkommande årtiondena. För att skapa stabilitet och förutsägbarhet i de underhåll som kommer krävas en 50-årig underhållsplan som omfattar nya tak, renovering av hissar, stambyte, garage, tvättstuga mm. Styrelsen bör därför ges i uppdrag att ta fram en sådan underhållsplan till nästa stämma. En tydlig underhållsplan hjälper föreningen att planera ekonomin och säkerställa att nödvändigt underhåll blir gjort inom rimlig tid och till en rimlig kostnad. Andra fastighetsägare har motsvarande underhållsplaner för sina fastigheter, som Danderyds kommun och Castellum.

Föreningen hade vid slutet av 2022 lån om cirka 91,9 miljoner kronor i flera banker. Lånebördan har ökat med ca 450 % sedan 2012 vilket innebär en minskande soliditet i föreningen. Lånesumman år 2012 var 19 665 000 kr.

Föreningen bör därför planera för att på sikt minska sin lånebörda genom amorteringar och ökad självfinansieringsgrad, dvs. att byggprojekt betalas ur underhållsfonden utan att ta upp nya lån. Som tidigare statsminister Göran Persson sa: "Den som är satt i skuld är inte fri". Därför bör föreningen ta fram en plan med målet att minska de befintliga lånen. Styrelsen uppdras att ta fram en sådan plan till nästa stämma.

De beskrivna förslagen kommer att stärka föreningens ekonomi, öka värdet på våra fastigheter och skapa större förutsägbarhet för oss medlemmar.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta,

- att ändra 7 § i stadgarna till att "Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av föreningsstämma. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.",
- att uppdra till styrelsen att vid nästa stämma framlägga förslag till underhållsplan för de nästkommande 50-åren,
- att uppdra till styrelsen att vid nästa stämma framlägga förslag till amorteringsplan gällande föreningens lån,
- att uppdra till styrelsen att öka föreningens självfinansieringsgrad vid större renoverings- och byggprojekt.

Styrelsens svar på Motion angående ökad stabilitet i årsavgiften och förbättrad ekonomi

Med anledning av ovannämnda motion vill styrelsen lämna förslag till beslut för föreningsstämman enligt nedan:

Ändring av 7§ i stadgarna

Styrelsen föreslår att stämman avvisar detta förslag, som skulle begränsa styrelsens arbete med att se till att föreningen vid varje tillfälle kan möta sina ekonomiska åtaganden och betala sina räkningar.

Om årsavgifterna ska fastställas av föreningsstämma, innebär det att sådana beslut kan tas endast när ordinarie stämma eller extra ordinarie stämma sammankallats, vilket kan komma att fördröja och skapa osäkerhet om avgiftsbeslut. Merparten av alla kostnader som föreningen ska finansiera genom medlemmarnas årsavgifter beror på långsiktiga åtaganden och är utsatta för marknadens prispåverkan. Vidare kan ett beslut på en sådan stämma leda till att föreslagen avgiftsförändring inte godtas, vilket kan leda till att föreningen kommer på obestånd och i värsta fall försätts i konkurs, varvid alla medlemmar förlorar sina bostadsrätter och blir hyresgäster. Styrelsemedlemmarna kan i ett sådant läge bli personligt ansvariga mot föreningens externa parter. Om medlemmarna är missnöjda med styrelsens arbete kan medlemmarna vid varje föreningsstämma byta ut styrelsen.

Att vid nästa stämma framlägga förslag till underhållsplan för de nästkommande 50 åren

Styrelsen föreslår att stämman avvisar förslaget ovan, eftersom:

Föreningen har en sådan underhållsplan och har ur denna plan tagit fram en underhållsplan för de kommande 10 åren. 50-årsplanen löper på mycket lång tid och har därför betydande osäkerhet avseende åtgärder, tidplaner och kostnader, och är därför att betrakta som ett arbetsredskap för styrelsen.

De senaste 10 åren har föreningen genomfört många stora underhållsåtgärder vilket innebär att dessa delar av våra hus nu har mycket lång livslängd före utbyte ska ske nästa gång. Detta för att komma till rätta med den mycket stora renoveringsskulden som har byggts upp i förening mellan åren 1962 och 2010. Dessa kostsamma åtgärder har genomförts med att ta upp lån och lånen har drivit upp våra ränteutgifter. Riksbankens förändrade räntepolitik sedan covid-pandemin och Ukraina kriget har lett till en uppgång av räntenivån i Sverige, vilket också påverkat oss. Större åtgärderna som vi genomfört de senaste åren:

- inglasning av alla balkonger
- Utbyte av vatten-och avloppsledningarna och renovering av alla badrum och toaletter
- Utbyte av alla 15 hissarna
- Omläggning av yttertaken i alla husen
- ommålning av alla trapphus
- ombygge av höghusens takterrasser
- byte av ventilationssystem i Mörbydalen 16/18/20 till energibesparande system
- rörfordring av samlingsledningarna under Mörbydalen 16/18/20

-tilläggsisolering av vindsbjälklagen i alla hus

-rörinfordring av samlingsledningarna under Mörbyleden 14/16/18

-utbyte av alla fönster till energibesparande treglasfönster

-utbyte av ventilationssystemet i de sex kvarvarande husen till energibesparande system

Kvarvarande större åtgärder som styrelsen skjutit upp med tanke på det ekonomiska läget:

Betongreparation avseende garageanläggningarna

Reparation av samlingsledningarna för avlopp under 5 av våra 7 hus

Tillståndsbedömning av husens fasader

Uppdra till styrelsen att vid nästa stämma framlägga förslag till amorteringsplan gällande föreningens lån

Föreningens lån är för närvarande upptagna så att föreningen kan amortera dessa helt eller delvis när vi vill med 90 dagars uppsägningstid. Styrelsen konstaterar att en systematisk amortering av lånen kommer att kräva att årsavgifterna höjs i motsvarande mån eftersom föreningen de närmaste åren kommer att gå med mindre underskott. Styrelsen avser att använda det ännu inte erhållna energi investeringsbidraget (kan vara upp till 16 milj. kr) från EU till en extra amortering av våra lån. År 2021 hade föreningen lån på 95,1 milj. kr och 2021 och 2022 genomfördes extra amorteringar på 10,5 milj. kr eftersom föreningen hade gjort mindre överskott under ett antal år och kassan hade vuxit. Sedan dess har nya lån upptagits för att betala för fönster- och ventilationsbytena. Ytterligare lån kan komma att behöva tas upp under 2024 för reparation av samlingsledningarna under de 5 kvarvarande husen.

Styrelsen föreslår att stämman avvisar förslaget och styrelsen återkommer till årsredovisningen för år 2024 med en rapport över hur amortering av lån kan komma att öka årsavgifterna.

Uppdra till styrelsen att öka föreningens självfinansieringsgrad vid större renoverings- och byggprojekt

Styrelsen rekommenderar stämman att avvisa detta förslag då det för närvarande är mer kostnadseffektivt att amortera befintliga lån än att spara ihop till kommande behov.

Styrelsen konstaterar att förslaget innebär att årsavgifterna skulle ökas för att åstadkomma ett överskott i föreningen som skulle sparas för kommande renoveringsprojekt. Mao skulle medlemmarna enligt förslaget betala in i förväg för kommande ännu inte beslutade renoveringsprojekt och föreningen skulle förvara dessa pengar på bankkonto i avvaktan på att behov uppstår.

Motion angående utvärdering av större projekt

Av: Sandra Åberg, Ola Laveson samt Holger Rosenkrantz

Föreningen genomför just nu flera stora bygg- och renoveringsprojekt, någonting som tar stora resurser i anspråk. Vid alla större projekt finns det alltid saker som inte riktigt går som planerat och då orsakar s.k. "ätor", dvs extrakostnader. Genom åren har det ofta varit problem med upphandlingarna som bidragit till extrakostnader vilket inte är rimligt. Alla kan fela, men inte i upphandling efter upphandling. För att undvika att liknande saker sker i framtiden bör föreningen utvärdera de större projekt som genomförts under de senaste åren.

Därtill har större projekt en tendens att bli dyrare än budgeterat. Därför borde varje projekt utvärderas efter att projekten är färdigställda och skriftligen rapporteras till medlemmarna. Det gör att föreningen blir bättre på att planera, budgetera och genomföra större projekt.

Mitt förslag är därför att styrelsen ges i uppdrag att utvärdera föreningens större projekt, dess kostnader och faktiska resultat för att presentera resultaten på nästa stämma.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman besluta

- att uppdra till styrelsen att till nästa stämma skriftligen utvärdera fönsterbytesprojektet samt redovisa totalkostnaden för hela projektet inklusive mervärdesskatt, konsultarvoden samt ändrings- och tilläggsarbeten,
- att uppdra till styrelsen att till nästa stämma skriftligen utvärdera ventilationsprojektet samt redovisa totalkostnaden för hela projektet inklusive mervärdesskatt, konsultarvoden, ändrings- och tilläggsarbeten,
- att uppdra till styrelsen att till nästa stämma skriftligen utvärdera stambytet samt redovisa totalkostnaden för hela projektet inklusive mervärdesskatt, konsultarvoden, ändrings- och tilläggsarbeten,
- att uppdra till styrelsen att till nästa stämma analysera de budgetavvikelser som förekommit de senaste åren och lämna en skriftlig rapport med åtgärder,
- att uppdra till styrelsen att fortsättningsvis redovisa varje byggprojekt för sig inklusive den totala kostnaden för respektive projekt i årsredovisningen för alla större renoveringsprojekt.

Med anledning av motion av Sandra Åberg, Ola Laveson och Holger Rosencrantz, lämnar styrelsen följande svar:

Styrelsen föreslår att styrelsen ges i uppdrag att från och med årsredovisningen för verksamhetsåret 2024 uppta en slutkalkyl för under året avslutade större ombyggnads- och reparationsåtgärder, där kostnaden totalt överstiger 5 milj. kr.

Styrelsen föreslår att årsmötet i övrigt avslår motionen med motivering att styrelsen redan arbetar med budgetering och utfallsanalys på det sätt som motionen förespråkar, samt att en efterskottsanalys av det sedan 10 år sedan avslutade stambytesprojektet innebär en onödig merkostnad utan att kunna påverka föreningens leverantörskostnader för detta projekt. Se detaljerade kommentarer nedan.

Avseende fönsterbytes- och ventilationsbytesprojekten

konstaterar styrelsen att dessa är ihopkopplade genom att båda projekten är förutsättningar för det ansökta och beviljade energisparbidraget från EU kan erhållas. Föreningen har fått ett preliminärt beslut på ca 31 milj. kr i investeringsbidrag för dessa två projekt om vi kan uppnå den energibesparing om ca 40% som vår energisparkonsult räknat fram, uppnås. Länsstyrelsen har redan betalt ut 15 milj. kr i förskott och när båda projekten är avslutade i juni 2024, ska en energiåtgångskalkyl upprättas av en oberoende energikonsult, vilken redovisning tillställs Länsstyrelsen som då ska ta slutligt beslut om investeringsbidraget och vid positivt utfall, betala ut de återstående 16 milj. kr till föreningen. Därmed ingår en detaljerad redovisning i projektupplägget och styrelsen har redan gjort en sammanställning över de båda delprojekten per lägen i slutet av januari 2024. De återstående fakturorna från de två entreprenörerna tas med i dessa sammanställningar när alla arbeten är avslutade under mars 2024. EU bidraget har m.a.o. redan minskat vårt upplåningsbehov med 15 milj. kr och vid positivt utfall får vi ytterligare investeringsbidrag på upp till 16 milj. kr vilket kommer att användas för amortering av upptagna lån.

Styrelsen föreslår att man till medlemmarna distribuerar en sammanställning av dessa två projekt när energisparbidragsfrågan är avgjord hos Länsstyrelsen.

Stambytesprojektet

avslutades över 10 år sedan och garantitiden för stambytet och badrumsrenoveringarna har redan gått ut. Att 10 år senare göra en utvärdering av projektet innebär en svårighet då stora delar av styrelsen bytts ut sedan dess, föreningens besiktningsman avlidit och entreprenörens projektledare pensionerats. Betydande felkällor kan påverka en sådan utvärdering då styrelsen behöver förlita sig på den dokumentation som föreningen har tillgänglig och använda en betydande tid på att sammanställa upphandling, utförande, besiktningsarbete, fakturering från det arkivmaterial som finns. Styrelsen bedömer att en sen efterskottsutvärdering kommer att kosta minst 100 000 kr och föreningen kommer att behöva anlita extern hjälp för genomförandet.

Styrelsen avråder årsmötet att anmoda styrelsen att beställa en sådan utvärdering eftersom mer än 10 år gått från färdigställandet.

Avseende analys av budgetavvikelser

som förekommit de senaste åren, finns det gångna årets budget och utfall i respektive års verksamhetsberättelser. Styrelsen kan konstatera att budgetavvikelsena huvudsakligen handlar om

- den räntesättning som Riksbanken ägnat sig åt de senaste åren som gjort det svårt att från historiska data att i förväg uppskatta föreningens räntekostnader på våra lån
- energiprisökningarna till följd av Rysslands anfall på Ukraina och EU ländernas blockering av att köpa energi från Ryssland, vilket drivit upp priset på olja och gas och ökat våra fjärrvärmekostnader och elkostnader
- Covid pandemins effekter på de globala leveranskedjorna som lett till prishöjningar
- Inflationens kraftiga ökning sedan 2022 som effekt av de tre skälen ovan påverkat våra leverantörsavtal, som är indexkopplade och justeras varje år m.h.t. indexförändringen

Styrelsen budgeterar kommande år med hänsyn taget till det innevarande årets kostnadsutfall jämfört med föregående helårs utfall, pågående och planerade underhållsarbeten och byggprojekt. Eftersom de flesta kostnadsslagen som föreningen har är marknadspåverkade, kan styrelsen inte garantera att budgeten inte överskrids och styrelsen kan inte heller helt avstå från delar av verksamheten för att bromsa in en kostnadsökning.

Nästan alla våra kostnader är kopplade till den löpande verksamheten i driften av våra hus. Vi kan inte avstå från snöröjning, uppvärmning av hus och vatten, stänga av ventilation, stänga av trasiga hissar, låta bli att reparera skadade vatten- eller avloppsledning, åtgärda vattenskador, stänga av fastighetselen, sluta betala på våra lån eller avstå från att hantera lägenhetsöverlåtelser med mera om kostnadsutfallet ser ut att överskrida budget.

Vad vi kan göra i sådana lägen är att avstå från att verkställa nya komforthöjande åtgärder, skjuta upp större planerade inte påbörjade reparationer som inte är akuta och i allmänhet vara kostnadsmedvetna i alla lägen. Styrelsen har sedan 2013 skjutit upp reparation av samlingsledningarna under husen och nu börjar dessa att vara i akut behov av åtgärder. I två höghus har dessa åtgärdats som akutarbeten 2021 – 2023. Vidare har styrelsen beslutat att skjuta upp betongreparationen av garageanläggningarna i fem år samt nu senast avstått från att ersätta en trasig tvättmaskin av totalt 11 maskiner i tvättstugorna.

Avseende redovisning av alla byggprojekt var för sig, är detta något som styrelsen redan gör då dessa ska uppdatera föreningens tillgångsvärden i balansräkningen. Eftersom de större byggprojekten går över flera år, kommer sådana uppgifter i årsredovisningarna att vara bristfälliga före byggprojekten avslutats.

Därmed anses styrelsen att motiven är besvarade

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 fastighetskötsel.

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.

FÖRENINGSSTÄMMAN 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 innehåsa 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!**

