

# Årsredovisning

för

## Brf Mörby 15 Nynäshamn

769616-8264

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Mörby 15 Nynäshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 20071101 och nuvarande stadgar registrerades 20070618 hos Bolagsverket.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet består av mark samt 2 flerbostadshus, uppförda åren 2007/2008 av Liljestrand Fastigheter AB. Inflyttning påbörjades i november 2008. Fastigheten ligger i Nynäshamns kommun och har fastighetsbeteckningen Mörby 15. I de 2 husen, med adresserna Frejgatan 21 respektive 23, finns totalt 23 lägenheter med källarförråd samt en föreningslokal.

Till fastigheten hör också trädgårdsmark och 27 parkeringsplatser, varav 3 gästparkeringar och en handikappplats. Varje lägenhet förfogar över en öppen bilplats och som tillägg tillgång till eistolpe. Byggnaderna värms med frånluftsvärmepump.

### Lägenheter och ytor

7	3 rum och kök på 81 kvm
6	3,5 rum och kök på 92 kvm
7	4 rum och kök på 101 kvm
1	4 rum och kök på 111 kvm
2	3,5 rum och kök på 126 kvm

På kvarterets mark finns el, tele och VA-ledningar som säkerhetsstälts via ledningsrätt och servitut. Tomtens areal är ca 3400 kvm och bostadsytan 2189 kvm. På fastigheten finns ett ouppvämt sophus.

### Byggnadernas tekniska status

Byggnaderna, liksom de maskinella inventarierna, är endast fem år gamla och i gott skick.

### Förväntad framtida utveckling

Skärmtak över entréerna ska monteras under 2014. I övrigt finns inga beslut om investeringar och heller inget planerat underhåll. Det har sin bakgrund i det faktum att byggnaderna och de maskinella anläggningarna är i gott skick och förväntat underhåll ligger relativt långt fram i tiden.

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
El	Krafringen
Fibernät; data, tele, TV	Svenska Stadsnät (Telia)
TV	Canal Digital
Ekonomisk förvaltning	Egen
Redovisning	Barab Redovisning
Teknisk förvaltning	Egen
Fastighetsjour	Ösmo Rör
Snöröjning	Nynäs-Ösmo Lastbilscentral
Trädgårdsskötsel	Alexissons Trädgårdsanläggningar
Sophantering	SRV
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Städning	Nynäs Städ & Allservice
Hiss	Schindler Hiss

### Styrelsen

Staffan Nyblom	Ordförande
Urban Hallén	Kassör
Ann-Sofi Silander	Sekreterare

Gunnel Ehrngren	Suppleant
Paul Johansson	Suppleant

### Revisor

Bertil Jonsson	godkänd revisor.
Göran Rudholm	suppleant

### Valberedning

Örjan Jangdin	ordinarie
Dieter Stolina	suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

### Stämmor

En ordinarie föreningsstämma hölls 20130426

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett stort arbete har lagts ned på att slutgiltigt få åtgärdat de ej godkända punkterna i garantibesiktningen. Trasiga fönster har bytts ut på leverantörens bekostnad och föreningen har fått en femårig tilläggsgaranti för sprickor. Takläckagen har stoppats på bekostnad av byggaren och överenskommelse har träffats om fortsatt nödvändiga åtgärder. Den utdragna processen gällande de dåliga golven har nått sitt slut. Sälunda har golv bytts ut, andra har reparerats i enlighet med bedömningar av en oberoende besiktningsman. Även golven betalades av leverantören. Föreningens utgifter för tak-, fönster- och golvreparationer inskränker sig i stort sett till arvoden för besiktningsmän.

En trädgårdsgrupp har bildats av medlemmarna och trädgårdsanläggningen har förbättrats genom plantering av nya buskar. Under trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, har medlemmarna bidragit till trädgårdens skötsel.

Kontrakt har skrivits med Ösmo Rör AB avseende fastighetsjour.

En välbesökt Luciaglögga anordnades och har chansen att bli en tradition.

En parkeringsplats för handikappade har anlagts.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god. Såväl soliditet som likviditet ligger på betryggande nivåer. De senaste åren har överskotten varit i största laget. Därför sänktes årsavgiften från årets början med 10 procent, 130 404 kronor, med avsikten att bryta trenden med en kraftig årlig ökning av kassan.

Driftkostnaderna har, efter avräkning av återfakturerade kostnader, ökat med 46 202 kronor eller 8,3 procent.

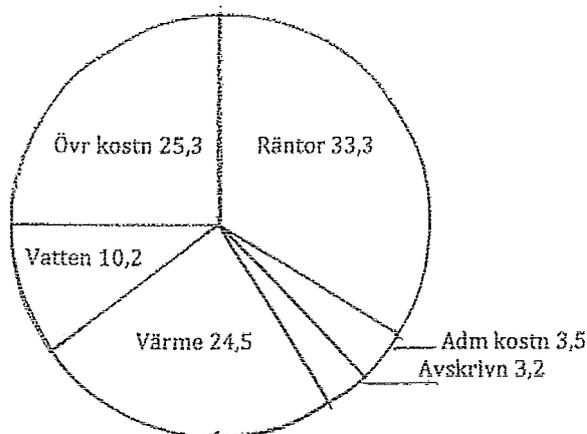
De finansiella kostnaderna minskat med 18,1 procent eller 73 406 kronor.

Sammantaget innebär detta ett rimligare förhållande mellan kostnader och intäkter

Föreningens resultat blev 168 118 kronor, eller 100 834 kronor mindre än 2012 och 144 206 kronor mindre än 2011.

Efter fem års verksamhet har föreningen etablerat en någorlunda stabil kostnadsnivå. Dock bör framhållas att den låga avgiftsnivån hänger samman med en för närvarande extremt låg räntenivå samt vår ambition att begränsa kassan.

### Kostnadernas fördelning



Övriga kostnader fördelar sig på ett dussin poster (städning, reparationer, försäkring, snöröjning, el m.m.) vilka alla kan hänföras till fastighetens drift och skötsel, tillsammans 25,3 procent av totala kostnaderna.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavg. kr/kvm bostadsyta	536	596	574	547
Värme kr/kvm bostadsyta	117	117	119	192
Vatten kr/kvm bostadsyta	48	41	37	32
Lån kr/kvm bostadsyta	6670	6715	6852	6852
Belåningsgrad lån/tax.värde	61	68	70	70
Kapitalkostn. kr/kvm bostadsyta	158	196	198	1097

### Taxeringsvärde

taxeringsvärdet för fastigheten utgör 24 104 000 kronor varav byggnad 20 000 000 kronor.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Administration

Barab Redovisning AB har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

### Föreningens lån

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amort.	Utg kapitalskuld
SEB	2,34	14 700 000	rörlig	100 000	14 600 000

### Säkerhet

Som säkerhet för lånet finns pantbrev på sammanlagt 15 000 000 kronor.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	945 831
årets vinst	168 118
	<b>1 113 949</b>

disponeras så att	
att lånet amorteras	120 000
avsättning till yttre reparationsfond	59 534
i ny räkning överföres	934 415
	<b>1 113 949</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 209 214 1 209 214	1 318 752 1 318 752
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighet-och driftskostnader	2	-624 658	-559 876
Övriga externa kostnader	3	-46 458	-51 443
Personalkostnader		0	-720
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-36 864 -707 980	-31 239 -643 278
<b>Rörelseresultat</b>		<b>501 234</b>	<b>675 474</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	4	13 813	24 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-346 929 -333 116	-430 525 -406 522
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 118</b>	<b>268 952</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 118</b>	<b>268 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>168 118</b>	<b>268 952</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 620 793	78 654 607
Inventarier	7	57 950	0
		<b>78 678 743</b>	<b>78 654 607</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 678 743</b>	<b>78 654 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 180	209 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 703	18 134
		<b>215 883</b>	<b>227 314</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 025 111	929 870
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 994</b>	<b>1 157 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 919 737</b>	<b>79 811 791</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 443 000	63 443 000
Uppskrivningsfond	11	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		225 588	167 222
		<b>63 768 588</b>	<b>63 710 222</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		945 831	735 246
Årets resultat		168 118	268 952
		<b>1 113 949</b>	<b>1 004 198</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 882 537</b>	<b>64 714 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		14 600 000	14 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		89 823	1 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	347 377	396 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>437 200</b>	<b>397 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 919 737</b>	<b>79 811 791</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	14		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
		<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Månadsavgift bostad	1 174 188	1 304 592
Månadsavgift motorvärmare	9 900	9 900
Hysesintäkter föreningslokal	4 400	600
Överlåtelse-pantsättningsavgifter	2 226	1 100
Fakturerade kostnader	18 500	2 560
	<b>1 209 214</b>	<b>1 318 752</b>

### Not 2 Fastighet-och driftskostnader

	2013	2012
Vatten och avlopp	105 907	90 597
Sophämtning	14 192	13 892
Hisstelefon	1 176	1 050
Rep/underhåll/lokalanpassningar	11 709	3 430
Kabel TV/bredband	15 570	18 230
Vidarefakt. kostnader	18 500	2 560
Snöröjning och sand	40 659	32 392
Städning	26 746	20 413
Trädgårdsskötsel	48 264	32 083
Elkostnad	23 282	22 642
Uppvärmning	255 367	256 914
Service och besiktningar	45 404	39 235
Underhåll/förbrukning	6 862	15 862
Försäkring fastighet	11 020	10 576
	<b>624 658</b>	<b>559 876</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	3 033	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Kontorsmaterial	253	4 163
Trycksaker	156	0
Telekommunikation	0	1 656
Postbefordran	360	324
Redovisningstjänster	23 792	25 134
Revision	0	0
Serviceavgift branschorganisation	4 140	4 140
Bankkostnader	1 400	1 900
Övriga externa tjänster	0	4 688
Trivselkostnader	7 718	7 131
Övriga externa kostnader	5 606	2 307
	<b>46 458</b>	<b>51 443</b>

**Not 4 Övriga räntefäkter**

	2013	2012
Räntefäkter från omsättningstillgångar	13 763	23 853
Räntefäkter hyresfordringar	50	150
	13 813	24 003

**Not 5 Räntekostnader**

	2013	2012
Räntekostnader för långfristig skuld	-346 929	-430 267
Dröjsmålsränta leverantörsskulder	0	-258
	-346 929	-430 525

**Not 6 Byggnader och mark**

Avskrivningar görs med 0,04% i enlighet med den ekonomiska planen för 2011

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Ingående avskrivningar	-84 915	-61 079
Årets avskrivningar	-25 801	-23 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 716	-84 915
Ingående ackumulerade uppskrivningar	18 666 000	18 666 000
Ackumulerad avskrivning på uppskrivning	-26 478	-19 075
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-8 013	-7 403
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 631 509	18 639 522
Utgående redovisat värde	75 820 793	75 854 607
Bokfört värde byggnader	75 820 793	75 854 607
Bokfört värde mark	2 800 000	2 800 000
	78 620 793	78 654 607

Anskaffningsvärde mark 2 800 000 kronor, ingår ej i underlag för avskrivning.

**Not 7 Byggnadsinventarier**

Avskrivningar har gjorts enligt plan med 5% av anskaffningsvärdet.

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	61 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-3 050	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 050</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 950</b>	<b>0</b>

**Not 8 Kassa och bank**

Namn	2013-12-31	2012-12-31
SEB placeringskonto	0	308 480
SEB placeringskonto	0	171 345
SEB checkräkningskonto	474 929	450 045
SEB placeringskonto	550 182	0
	<b>1 025 111</b>	<b>929 870</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	6 703	18 134
	<b>6 703</b>	<b>18 134</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre repfond fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	63 443 000	167 222	100 000	735 245	268 952
Disposition av föregående års resultat:		58 366		210 586	-268 952
Årets resultat					168 118
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 443 000</b>	<b>225 588</b>	<b>100 000</b>	<b>945 831</b>	<b>168 118</b>

*[Handwritten mark]*

### Not 11 Redovisning köp av fastighet

Enligt ÅRL 2 kap 3 § så kan avvikelser ske från vad som följer av allmänna råd och rekommendationer om årsredovisningen ger en mer rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Denna regel har tillämpats i samband med förvärvet av fastigheten, varvid en uppskrivning till marknadsvärdet med totalt 18 666 000 kronor har gjorts. Denna uppskrivning har netto-redovisats mot nedskrivningen av aktierna i det av bostadsrättsföreningen förvärvade fastighetsbolaget med 18 566 000 kronor. Huvudregeln innebär att nedskrivningen av aktierna enligt ÅRL skall redovisas över resultaträkning och inte över balansräkningens egna kapital.

Men med hänvisning till ÅRL 2 kap 3 § st.2 så har styrelsen bedömt att denna redovisning över balansräkningen ger en mer rättvisande bild över bostadsrättsföreningens resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

### Not 12 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
SEB reverslån	-14 600 000	-14 700 000
	<b>-14 600 000</b>	<b>-14 700 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda intäkter bostäder	296 022	296 022
Upplupen räntekostnad	13 172	14 896
Upplupen fastighets- och driftskostnad	27 014	72 446
Upplupen redovisningskostnad	669	1 004
Upplupen bokslutskostnad	10 500	12 000
	<b>347 377</b>	<b>396 368</b>

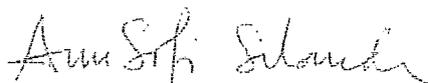
**Not 14 Ställda säkerheter**

	2013-12-31	2012-12-31
För fastighetslån		
Ställda pantar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

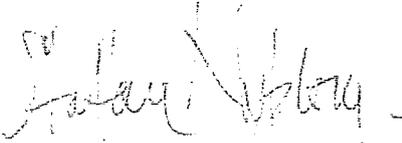
Nynäshamn den 4 mars 2014



Urban Hallén



Ann-Sofi Silander



Staffan Nyblom

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2014



Bertil Jonsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörby 15 Nynäshamn, org.nr 769616-8264

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörby 15 Nynäshamn för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörby 15 Nynäshamn för år 2013.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Nynäshamn den 1 april 2014



Bertil Jonsson

Revisor