



# PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2021-06-15

TID: 2021-06-15 18:00

PLATS: Ingen fysisk plats (stämman genomförs via poströstning)

## DAGORDNING

### 1. Föreningsstämman öppnas

### 2. Val av stämмоordförande

31 medlemmar röstar JA

0 medlemmar röstar NEJ

Sam Hedberg väljs till stämмоordförande.

### 3. Anmälan av protokollförare

Denize Händestam anmäls att föra protokoll.

### 4. Val av två justerare tillika rösträknare

Göran Lindberg

31 medlemmar röstar JA

0 medlemmar röstar NEJ

Viktor Mölne

31 medlemmar röstar JA

0 medlemmar röstar NEJ

Göran Lindberg och Viktor Mölne väljs av stämman till att justera dagens protokoll och rösträknare.

### 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

31 medlemmar har avlagt en godkänd poströst. Röstlängden godkänns av närvarande rösträknare.

### 6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

31 medlemmar röstar JA

0 medlemmar röstar NEJ

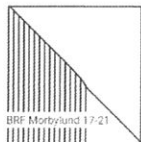
Stämman anser att kallelsen till stämman behörigen skett.

### 7. Godkännande av dagordning

31 medlemmar röstar JA

0 medlemmar röstar NEJ

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large signature at the top right.  
Initials 'LH' below it.  
Initials 'VN' at the bottom left.  
Initials 'DR' at the bottom right.



Stämman godkänner dagordningen.

**8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

- a. Årsredovisningen bifogad

**9. Föredragning av revisionsberättelsen**

- a. Revisionsberättelsen bifogad

**10. Fastställande av resultat- och balansräkningen**

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen för 2020 i enlighet med årsredovisningen bifogad i kallelsen.

**11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar att ge ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för det gångna verksamhetsåret 2020.

**12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust**

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar om täckande av förlust i enlighet med förslaget i årsredovisningen bifogad i kallelsen.

**13. Fråga om arvoden**

*Valberedningen föreslår att ersättning för styrelsearbete utgår med 2021 fastställda prisbasbelopp på 47 600 kr x 4 (exklusive sociala avgifter)  
47 600 kr x 4 = 190 400 kr (exkl. sociala avgifter)*

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag till arvodering av styrelsen.



#### **14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

*Valberedningen föreslår 5 ordinarie ledamöter och 4 suppleanter till styrelsen för kommande år.*

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag om 5 ordinarie ledamöter och 4 suppleanter för kommande år.

#### **15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

*Valberedningen föreslår att till ordinarie ledamöter välja:*

*Sam Malmgren Hedberg  
Alycia Sundqvist  
Denize Händestam  
Gisela Andrén  
Milena Pfeifer*

*Valberedningen föreslår att till suppleanter välja:*

*Lisa Käll  
Marja Eskola  
Helena Hallstenson  
Gergana Tanova*

31 medlemmar röstar JA på samtliga föreslagna ledamöter och suppleanter.  
0 medlemmar röstar NEJ på samtliga föreslagna ledamöter och suppleanter.  
0 medlemmar röster BORDLÄGG på samtliga föreslagna ledamöter och suppleanter.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag till styrelse.

#### **16. Val av valberedning**

*Förslag till valberedning:*

*Helen Persson  
Emelie Cedergren*

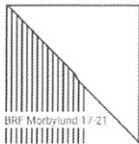
31 medlemmar röstar JA på samtliga föreslagna till valberedningen.  
0 medlemmar röstar NEJ på samtliga föreslagna till valberedningen.  
0 medlemmar röster BORDLÄGG på samtliga föreslagna till valberedningen.

Stämman beslutar i enlighet med förslaget för valberedning.

#### **17. Val av revisor och suppleant för denne**

*Valberedningen föreslår att till revisor välja Kerstin Hedberg från Finnhammars revisionsbyrå samt en suppleant från samma byrå.*

*VM  
GA  
DH*



31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman väljer Kerstin Hedberg från Finnhammars revisionsbyrå som revisor samt en suppleant från samma byrå.

#### 18. Motioner

- a. Miljö- och medlemsvänlig sophantering (Motion 1)

*Förslag till beslut: Att stämman beslutar att avslå motionen*

28 medlemmar röstar JA  
2 medlemmar röstar NEJ  
1 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman godkänner styrelsens förslag till beslut.

- b. Grillning på balkongen (Motion 2)

*Förslag till beslut: Att stämman beslutar att avslå motionen*

30 medlemmar röstar JA  
1 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman godkänner styrelsens förslag till beslut.

#### 19. Arvodering av valberedningen

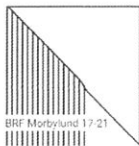
*Förslag till beslut: Stämman beslutar att arvodera valberedningen för föregående år med 10 000 kr exklusive sociala avgifter att fritt fördela inom sig.*

31 medlemmar röstar JA  
0 medlemmar röstar NEJ  
0 medlemmar röster BORDLÄGG

Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag till beslut.

#### 20. Stämman avslutas

Sam Malmgren Hedberg avslutar stämman.



Vid protokollet

Denize Händestam

Stämмоordförande

Sam Malmgren Hedberg

Justeras

Viktor Mölne

Justeras

Göran Lindberg



## MOTIONER

### MOTION 1

#### Miljö- och medlemsvänlig sophantering

Härmed föreslås att föreningen förbättrar sin befintliga sophantering. Idag finns rum för s.k. grovsopor samt vanliga sopnedkastet. I vår motion föreslår vi att likrikta sophanteringen så den motsvarar föreningarna i vårt område.

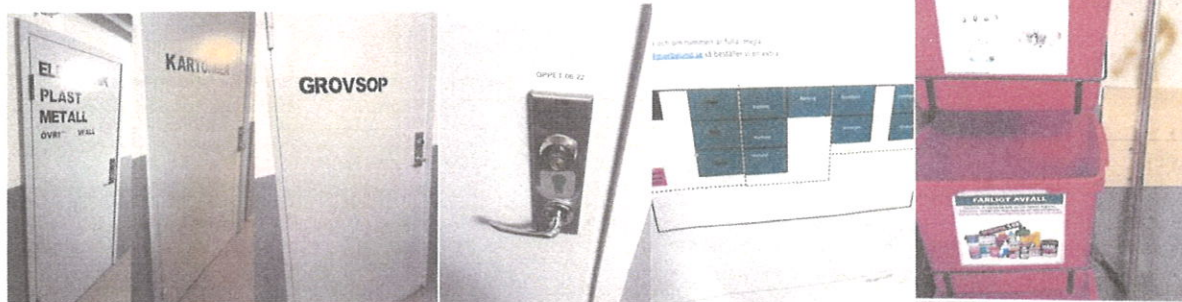
Vi tror att en komplett sopsorteringsmöjlighet i fastigheten både förbättrar vårt miljöengagemang vad gäller oundvikliga sopor, ökar bekvämligheten för medlemmarna samt minskar trycket på ett enskilt rum där i stort sett allt som inte är hushållssopor ska slängas.

Förslaget riktar sig efter föreningen Mörbylund 11-15 (se foton) som har hanterad soffrån på ett mycket tilltalande sätt och ser ut som följande:

- Tillhandahålla kärl för kartonger/pappersbaserad förpackningsmaterial och som utgör stora delen av icke sopnedkastvänliga sopor.
- Kärl för plast, som är den näst största källan för sopor och som ger medlemmarna mervärdet att inte själv behöva forsla bort plast (eller ännu värre att det på ett omiljövänligt sätt slängs ihop med hushållssoporna i sopnedkastet).
- Kärl för metall som också är vanligt förekommande i ett hushåll i form av icke pantningsbara metallburkar eller saker såsom trasiga skruvar, avbrutna spikar eller liknande.
- Kärl för batterier
- Kärl för småel (t.ex. trasiga rakapparater, fjärrkontroll, mixer eller liknande)
- Kärl för lampor
- Kärl för annat miljöfarligt avfall (t.ex. överblivna lackfärgburkar)

Ovanstående lämnar de faktiska grovsopskärlen till sopor som ej kan sorteras på ett miljömedvetet sätt in i ovanstående kategorier och gör att trycket minskar på dem. Vidare finns redan möjlighet att sortera biologiskt nedbrytbart avfall vilket kompletterar för de som vill hantera sitt avfall rätt.

Daniel Pfeifer och Milena Pfeifer  
Mörbylund 21, 9tr





#### SVAR:

Styrelsen har utrett frågan om sopsortering under 2018 med samma inställning som motionärerna. Resultatet från utredningen sammanfattat:

- För att få en tillfredsställande sopsortering behövs ett större utrymme för att kunna samla all sortering i samma rum.
- Elektroniskt lås och eventuellt kameraövervakning krävs för att stävja misskötsel i soprummet.
- Sorteringskärl i befintligt utrymme med samma misskötsel som idag skulle vara kostsamt för föreningen.
- Nya regler för avfallssortering i bostadsrättsföreningar kommer troligtvis införas, en bättre sortering i huset bör harmonisera med dessa.

Styrelsen valde efter utredningen att skjuta på projektet till efter stambytet. Det är även styrelsens inställning idag.

#### Styrelsen yrkar på avslag för motionen

#### MOTION 2

##### Grilla på balkongen

Härmed föreslås att medlemmar bostadsrättsförening får tillåtelse att grilla på balkongen. Aktuella reglerna i området och vårt hus baseras mycket på oro för brand samt sorg att matos kan störa grannar. Detta samtidigt som samtliga lägenheter har stora balkonger/uteplatser där mycket av mervärdet utgör möjligheten att även tillaga rätter under de varma månaderna på året.



Vi föreslår att reglerna för grillning på balkongen lättas upp. Dels för att det ändå är oundviklig så stora föreningar att aldrig känna matos (via t.ex. ventilation, genom öppen balkongdörrar eller rentav genom lägenhetsdörren när kraftigt luktande rätter tillagas) men framförallt för att vi tror att störnings- samt brandrisken kan begränsas genom tydliga regler och öka det allmänna värdet på ens balkong och därmed trivsel.

Utifrån olika inslag som vi har hittat ett förslag om regler:

- Matlagning på balkongen får endast ske med en värmekälla där inte gnistbildning kan uppstå och som kan stängas av omedelbart. Laga mat med trä, kol eller briketter är inte tillåtet. Gas- eller elgrill (utan rökspånskammare) kan släckas direkt och minimerar rökutvecklingen.
- Tillagning som orsakar mycket rök eller matos ska undvikas. T.ex. kan kraftigt oljemarinerade köttbitar leda till mer rök och os än nödvändigt. Maten blir också god när man lägger på färska kryddor efter att dom lämnad grillen. Tillagning med rökspån eller liknande är inte heller ok då det orsakar mer rökutveckling än nödvändig.
- Oavsett om man grillar på balkongen eller ej är det en god idé att ha brandfilt eller t.o.m. brandsläckare i hemmet. Medlemmar som grillar på balkongen får dock endast medgivande att grilla om lämplig brandsläckare (t.ex. skumsläckare) finns.
- Matlagning på balkong är endast tillåten fredag-söndag under vår- och sommarmånaderna samt j senare än kl 22:00.

Daniel Pfeifer och Milena Pfeifer  
Mörbylund 21, 9tr

#### SVAR:

Styrelsen väljer i frågan om grillning på balkong att i första hand se till brandrisken. Styrelsen är ansvarig för brandskyddet i fastigheten.

Stockholms brandförsvaret och föreningens entreprenör för systematiskt brandskyddsarbete avråder från grillning på balkonger, inte minst balkonger av den typ vi har (med väggar på sidorna och tak).

**Styrelsen yrkar på avslag för motionen**

*bl*  
*LM* *45* *08*



*Handwritten notes:*  
K  
M  
A

## Verksamhetsberättelse

### Året i korthet

#### Föreningsstämma och ny styrelse

Föreningsstämman hölls i Stockunds scoutstuga den 30 juni 2020. Vid stämman valdes följande styrelse:

Martin Desmond, ledamot  
Gisela Andren, ledamot  
Sann Malmgren Hedberg, ledamot  
Alycia Sundqvist, ledamot  
Denize Händestam, ledamot  
Hoodin Moussavi Nia, ledamot

Sanni  
Marja Eskola, suppleant  
Lisa Käll, suppleant  
Helena Hallstenson, suppleant

På efterföljande konstituerande styrelsemöte valdes Sann Malmgren Hedberg till ordförande.

#### Stora projekt

Under 2020 har styrelsens fokus legat på de stora projekt som nu genomförs i huset.

Resultaten från de utredningar som genomfördes under 2019 presenterades för medlemmarna i januari och därefter följde både informationsmöten och öppett hus med medlemmar. Styrelsens beslut var att genomföra ett stambyte med tillhörande våtrumrenovering, byta ut ventilationsaggregaten samt byta ut radiatorventiler och justera värmesystemet. I slutet av februari hölls en extra föreningsstämma där enhälliga beslut togs om de föreslagna förändringarna i lägenheterna samt att föreningen övertog underhållsansvaret för lägenheterna under projektets gång. Båda dessa beslut var nödvändiga för att genomföra stambytet.

Efter godkännande av samtliga medlemmar, samtliga hyresgäster och upphandling av entreprenaderna startade projekten i maj.

Under 2020 har injusteringen av byggnadens värmesystem med ventilbytte på alla radiatorer genomförts, byggnadens ventilationssystem har bytts ut i sin helhet och ett nytt övergripande stryssystem har installerats. Tillsammans är det åtgärder som både kommer spara energi och pengar, men också förbättra boendemyjön i huset.

Stambytet med våtrumrenovering har slutförts i den första av tre partar och beräknas vara helt klart i januari 2022.

#### Ekonomi

De stora projekt som genomförs påverkar föreningens ekonomi. Styrelsen har tillsammans med konsulter tagit fram en långtidsplan för föreningens ekonomi samt med lyckat resultat upphandlat både nya lån och lagt om befintliga för att pressa ner räntorna.

Brf Mörbylund 17-21

769622-8217


Årsredovisning

för

Räkenskapsåret

2020

  
ST  
H.M. Eriksson

  
ST  
H.M. Eriksson

## Styrelsen informerar om fastigheten

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Möbylund 17-21 består av en fastighet med beteckningen Sjukhuset 16 som förvärvades från Sena Fastigheter den 1 december 2011. Fastigheten är belägen på adresserna Möbylund 17, 19 och 21 i Danderyds kommun och den innehåller med äganderätt vilket betyder att föreningen äger marken som är 2 220 kvm.

Fastigheten som är bebyggd 1972 består av ett flerbostadshus i 10 plan med 166 bostadslägenheter. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

I byggnaden finns 166 lägenheter fördelat enligt följande (2020-12-31):

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Stu
Bostadsrätt	73 st	23 st	18 st	10 st	9 st	133 st
Hyresrätt	22 st	6 st	1 st	0 st	1 st	30 st
Tomma	0 st	2 st	1 st	0 st	0 st	3 st
<b>Totalt</b>	<b>95 st</b>	<b>31 st</b>	<b>20 st</b>	<b>10 st</b>	<b>10 st</b>	<b>166 st</b>

Fastighetens totala byggnadsareal uppgår till 11 630 kvm, varav boyta uppgår till 8 960 kvm (bostadsrättyta 7 377 kvm, hyresrättyta 1 583 kvm). Lokalytan är 311 kvm.

### Lokaler

Föreningen disponerar två större lokaler. Lokalen på källarvåning nordöstra hörnet hyrs av Stocksmid Entreprenad AB och den fördelta föreningslokalen (källarvåning sydöstra hörnet) hyrs av Nordisk VVS till och med juni 2020 som etablering för stambyte i grannföreningen. Efter det används den som etablering för föreningens stambyte.

Utöver dessa lokaler disponerar föreningen ett antal mindre förråd och lokaler som hyrs ut till medlemmar eller externa hyresgäster.

### Samfälligheten

Föreningen är, tillsammans med de två grannföreningarna Brf Sjukhuset 3 och HSB Brf Möbylund 11-15, delägare i en samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningens uppdrag är att sköta och förvalta marken och byggnader på fastigheten Sjukhuset 3 (fastigheten som omfattar de tre föreningarnas respektive fastigheter). Marken består av väg, parkeringar gårdar och grönytor. Samfälligheten förvaltar och sköter även den gemensamma sopsugsanläggningen.

V varje förening har en styrelserepresentant samt en styrelsesuppleant i samfällighetens styrelse. Vid samfällighetens årsstämma 2020-04-28 valdes Gisele Andren in som ledamot och Gilani Cedergren in som suppleant för Brf Möbylund 17-21. Gisele Andren valdes även som ordförande på efterföljande konstituerande möte.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdetsförsäkrad hos Brandkontoret. Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att själv teckna bostadsrättsförsäkring på sin hemförsäkring.

**Fastighetsförvaltning**  
Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2020 utförts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen samt drift och skötsel har utförts av HSB Stockholm.

### Fastighetens tekniska status

Under våren 2018 upprättades en underhållsplan för byggnaden. Underhållsplanen pekar ut tekniska system och byggnadskomponenter som baserat på dess beräknade tekniska livslängd behöver åtgärdas. Underhållsplanen uppdateras i samråd mellan styrelsen och fastighetsförvaltaren varje år med utgångspunkt i den årliga underhållsbesiktningen och den dagliga skötseln av fastigheten.

Styrelsens inriktning har sedan 2018 varit att under de kommande åren åtgärda flera av de eftersatta tekniska systemen i samband med stambytesentreprenaden. Det gäller vatten- och avloppssystem, fätskik i våtrum, ventilationssystem, värmesystem samt delar av de gemensamma utrymmena i inuset. Under 2020 har flera av dessa arbeten påbörjats.

### Genomförda åtgärder under åren

Vad har åtgärdats på fastigheten under åren:

År	Åtgärd
2013	Undercentral värmen
2014	Renovering av hyresrätt
2015	Ombyggnad av lokal till bostadsrätt
2016	Fönsterbyten samtliga fönster i lägenheter samt tilläggsisolering västra fasaden
2017	Stampspolning
2018	Installation av elektromagnetisk avjonisering för värmesystemet VVC-ledningar utbyta Byte av ventilationsaggregat, injusterig av värmesystem och tilluftsdon
2020	Pågående Stambyte och renovering av ytskik i hisshallar

MP Q-5  
H.M. 08

MP Q-5  
H.M. 08

## Styrelsen informerar om föreningen

### Grundfakta om föreningen

Brf Mörbylund 17-21 registrerades 2011-03-08. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-05 och nuvarande stadgar registrerades den 2019-02-19.

### Styrelse

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsen delvis bytts ut vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-30.

#### Styrelsen 1 o m 2020-06-30

Sam Malmgren Hedberg	Ledamot, ordförande
Martin Desmond	Ledamot
Gisela Andren	Ledamot
Alycia Sundqvist	Ledamot
Denize Händestam	Suppleant
Maria Eskola	Suppleant

#### Styrelsen från 2020-07-01

Sam Malmgren Hedberg	Ledamot, ordförande
Martin Desmond	Ledamot
Gisela Andren	Ledamot
Alycia Sundqvist	Ledamot
Denize Händestam	Ledamot
Hoodin Moussa'inia	Ledamot
Maria Eskola	Ledamot
Heleena Hallströmsson	Suppleant
Lisa Käll	Suppleant

### Valberedning

Emelie Cedergren  
Agneta Eriksson-Gunnari  
Helen Persson

Sammankallande

### Revisorer

Peter Olofsson

Auktoriserad revisor: Finnhammars Revisionsbyrå

### Föreningsfrågor

Styrelsen har sammanträtt i 11 protokollförda styrelsemöten under 2020, varav ett konstituerande möte 2020-07-01.

### Avtal

Lokala Skurar	Städning
Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Stockholm	Teknisk fastighetförvaltning
HSB Stockholm	Fastighetskötsel
HSB Stockholm	Projektkledning stambyte
HSB Stockholm	Finansiell förvaltning
Fon AB	El-avtal
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Stockholms stadsnät	Internet
Telenor AB	TV
Roslagsvarven	Vatten
Olis AB	Hiss Mörbylund 17
Stockholm hiss och elektronik AB	Hiss Mörbylund 19, 21
Dakra AB	Hiss besiktning
Recycling Stockholm AB	grovopor och returpapper
Brandsäkra	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Riksförbundet Bostadsrätterna	Styrelse support, juridisk hjälp

### Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under 2020 har 15 överlåtelse skett enligt kontraktsdatum. Styrelsen har under 2020 beviljat 11 andrahandsuthyrningar.

MD  
H.M.N. 08

MD  
H.M.N. 08

## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med 2021-01-01. Dessförinnan förändrades årsavgifterna senast 2020-10-01 genom en höjning med 2 procent.

Det är styrelsen som bestämmer om ändring av årsavgifterna. Enligt föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens kostnader och avsättningar till fonden för yttre underhåll. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

### Finansiering

Föreningens underhållsöverskott (sparandet för framtida underhåll) har de fyra senaste åren varit tillräckligt för att täcka det årliga slitage. Pågående underhåll finansieras främst genom upptagande av lån, men även till viss del av befintliga reserver som främst kommer från upplåtelse av bostadsrätt av återlämnade hyresrätter.

*En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:*

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs genom att ta ut rättvisa avgifter som även räcker årligt slitage. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitage (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som är möjligt så länge det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna tillför kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

Föreningen har i dagsläget fem lån om totalt 91 400 000 kr vilka är fördelade på olika löpdrar för att minska effekten vid ränteförändringar. Föreningen har förvaltningsavtal med HSB gällande lånen och räntaupplåningar. Belåningsgraden är för närvarande 50% av taxeringsvärdet.

Vid föreningens bildande togs lån upp med 87 mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om ca 65 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten.

### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 183 066 000 kr, varav markvärde 87 216 000 kr och byggnaden 95 850 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	635	635	616	616
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	365	393	405	348
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	12 390	8 404	8 404	8 447
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	50	34	40	40
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	248	194	102	161
Totala underhållsreserver i tkr	neg	4 435	3 228	1 552
(Bostadsrättsyta 7 377 kvm samt total byggnadsyta 11 630 kvm)				

### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadrater total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadrater bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens inäkter utöver att täcka löpande utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltal anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservergenererande poster: Akkumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåtna med bostadsrätt.

*MD*  
*OK*  
*OK*

*AS*

*MD*  
*OK*  
*OK*

*MD*  
*OK*  
*OK*

Styrelsen för Brf Mörtbylund 17-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprädd i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tillsämbegrensning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsförening (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkonoret.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 påbörjat ett komplett stambyte med tillhörande värnrensning. Utöver detta har även ett byte av föreningens ventilationssystem och injustering av föreningens värmsystem skett.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 197 medlemmar. Under året har 16 överfästelser med tillräde skett. 20 medlemmar har därav utträtt och 22 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantal till 199 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 574	7 429	7 016	6 904
Resultat efter finansiella poster	-24 537	110	-389	59
Soliditet (%)	61	73	73	72

### Förändring av eget kapital (TKr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 653	11 562	-15 407	110	170 918
Disposition av föreigande års resultat:					
Årets resultat			110	-110	0
Belopp vid årets utgång	174 653	11 562	-15 297	-24 537	146 382

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 296 063
årets förlust	-24 536 522
	-39 832 585
behandlas så att i ny räkning överföres	-39 832 585
	-39 832 585

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar 0,1% av taxeringsvärdet. Här avskrivningar på byggnaden gjorts under året kan dessa minska avsättningen till yttre fonden.

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

MD QS 51  
H.M.17.2.158

MD QS 51  
H.M.17.2.158

**Resultaträkning**

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseräkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 573 892	7 429 169
Övriga rörelseräkter	2	50 283	124 874
<b>Summa rörelseräkter</b>		<b>7 624 175</b>	<b>7 554 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-29 748 319	-5 102 737
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-351 350	-289 853
Personalkostnader	8	-287 752	-229 366
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 096 008	-1 096 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 483 429</b>	<b>-6 718 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 859 254</b>	<b>835 332</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteinäkter		7 411	0
Räntekostnader		-684 679	-724 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 268</b>	<b>-724 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 536 522</b>	<b>110 455</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-24 536 522</b>	<b>110 455</b>

**Balansräkning**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	224 688 364	225 784 372
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		34 756	3 965
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	11 337 460	5 824 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	261 566	282 611
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 633 782</b>	<b>6 111 083</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 499 511	3 488 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 133 293</b>	<b>9 599 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 821 657</b>	<b>235 383 536</b>

WP  
H.M.K.  
05/28  
08

AD  
H.M.K.  
05/28  
08

**Balansräkning**

Not 2020-12-31 2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Uppjälsavgifter

Summa bundet eget kapital

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

**Avsättningar**

Övriga avsättningar

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplyppta kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Noter**

**Redovisningsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Fastighetsförbättringar

0,7 % / 143 år  
2-5 % / 20-50 år

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter

Hyror lokaler

Hyror bostäder

Elnät

Tillvalsavgifter

Intäkter avgift andrahandsutlymning

Bredbandsavgift

Not 2 Övriga intäkter

Intäkt, överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)

Fakturerade kostnader

Forsäkringsersättning

Oresufjämnung

*Hulk*

*Hulk*

**Not 3 Fastighetsskötsel**

	2020	2019
Fastighetsskötsel:entreprenad	144 192	129 481
Fastighetsskötsel enligt beställning	550	2 344
Städning- entreprenad	113 484	106 469
Hissbesiktning	11 113	14 075
Kontroll - Tillägsavgift	5 870	14 650
Serviceavtal hiss	43 507	43 074
Förbrukningsmateriel fastighet	4 851	12 982
Serviceavtal	22 998	9 299
	<b>346 565</b>	<b>332 374</b>

**Not 4 Reparationer**

	2020	2019
Reparation byggnad	2 300	1 943
Reparation gemensamhetsrummen	0	46 934
Reparation vätsluga	50 793	47 980
Reparation läs	45 001	22 490
Reparation ventilation	550	36 062
Vattenkada	81 672	80 457
Reparation hyreslägenheter	16 644	59 620
Reparation portar	14 044	6 066
Reparation elinstallationer	4 056	5 378
Reparation hiss	50 838	125 894
Teknisk förvaltning	1 113	2 225
Konsultavrode reparation och underhåll	0	83 076
Reparation källsortering	10 158	8 931
Reparation Övrigt	3 313	2 282
Skadegörelse	0	17 735
	<b>280 482</b>	<b>547 073</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2020	2019
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	11 310	0
Periodiskt underhåll hiss	0	81 250
Periodiskt underhåll stammar	23 279 033	859 415
Periodiskt underhåll byggnad/astbesiktning	100 000	0
Periodiskt underhåll balkonger	48 237	0
Periodiskt underhåll ventilation	2 826 838	0
Periodiskt underhåll portar och ingångspanter	37 375	59 634
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	50 236
Periodiskt underhåll installationer	27 362	0
	<b>26 330 155</b>	<b>1 050 535</b>

**Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader**

	2020	2019
Fastighetsel	625 487	783 739
Ljppvärmning	867 617	939 759
Vattenkostnader	347 216	327 097
Sophämtning, sopsug, grovsopor	135 993	105 684
Försäkring	127 203	125 922
Fastighetskost	256 445	247 865
Samfällighetsavgift	40 800	102 000
Kabel-TV och bredband	222 036	220 535
Avrode för teknisk förvaltning	168 320	150 106
Självrisk	0	170 027
	<b>2 791 117</b>	<b>3 172 754</b>

**Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader**

	2020	2019
Förvaltningsavrode ekonomisk förvaltning	141 575	152 650
Förvaltningsavrode Finansieil förvaltning HSB	81 252	20 313
Revisionsavrode (extern)	48 750	38 750
Juridiska åtgärder	6 563	16 501
Kostnader för stämna	13 125	11 625
Kontorskostnader	9 091	8 771
Föreningsavgifter	10 049	13 815
Bankkostnader	3 400	2 887
Kostnader för styrelsenöien	0	1 341
Övriga förvaltningskostnader	9 446	5 576
Pant & överlåtelskostnad (motsvaras av inläkt)	28 099	17 624
	<b>351 350</b>	<b>289 853</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
MP ST  
H.W. 08/08

*Handwritten signatures and initials:*  
H.W. 08/08

*Handwritten signatures and initials:*  
MP ST  
H.W. 08/08

**Not 8 Styrelseavvoden och övriga ersättningar**

	2020	2019
Styrelseavvoden	211 556	171 500
Föreningsavvode valberedning	10 000	10 000
Sociala avgifter	66 196	47 866
	<b>287 752</b>	<b>229 366</b>

**Not 9 Årets resultat**

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och måste visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll. Det indikerar också om medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-24 536 522	110 455
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 096 008	1 096 755
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	26 330 155	1 050 535
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>2 889 641</b>	<b>2 257 745</b>

Byggnadsplan är 11 630 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 248 kr/kvm (194 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallat 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Föreningens underhållsplan som avser 30 år framåt indikerar att underhållet i snitt kommer kosta 278 kr/kvm, alltså lite mer än ovan nämnda spann. Förklaringen är sannolikt att de kommande 30 åren är ovanligt underhållsunga med bl a ett stambyte för vilket kostnaden slås ut på 30 år istället för hållbarhetens sannolika 50-60 år.

*Handwritten signature*

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	233 953 754	234 155 914
Omklassificeringar		-202 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet</b>	<b>233 953 754</b>	<b>233 953 754</b>
Ingående avskrivningar	-8 169 382	-7 072 627
Årets avskrivningar	-1 096 008	-1 096 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 265 390</b>	<b>-8 169 382</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 688 364</b>	<b>225 784 372</b>

**Taxeringsvärdet byggnader**

Taxeringsvärdet byggnader	95 850 000	95 850 000
Taxeringsvärdet mark	87 216 000	87 216 000
<b>183 066 000</b>	<b>183 066 000</b>	<b>183 066 000</b>

**Bokfört värde byggnader**

Bokfört värde byggnader	144 600 464	145 696 472
Bokfört värde mark	80 087 900	80 087 900
<b>224 688 364</b>	<b>225 784 372</b>	<b>225 784 372</b>

**Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare**

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	0	5 505
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	11 337 460	5 819 002
	<b>11 337 460</b>	<b>5 824 507</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	118 632	116 418
Hisservice	3 734	3 728
Bredband	21 120	44 949
Fastighetskötsel	36 075	36 048
Finansiell förvaltning	20 313	20 313
Teknisk förvaltning	42 080	42 080
Brandskyddsansvarig	19 612	19 075
	<b>261 566</b>	<b>282 611</b>

*Handwritten notes and signatures*

*Handwritten notes and signatures*

*Handwritten notes and signatures*

**Not 13 Medlemmarnas reparationsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	795 851	845 913
Årets avsättning	0	0
Lanspråktagande	-7 568	-50 062
	788 283	795 851

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	87 400 000	62 000 000
	87 400 000	62 000 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långväare	Räntesats %	Datum för räntebäring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB			0	7 000 000
SEB			0	10 000 000
SEB			0	15 000 000
SEB			0	10 000 000
SEB			0	5 000 000
Handelsbanken	1,14	2021-12-01	15 000 000	15 000 000
Norden	0,76	2023-03-15	16 775 000	0
Norden	0,82	2024-03-20	19 625 000	0
Norden	0,39	2021-08-16	20 000 000	0
Norden	0,26	2021-12-28	20 000 000	0
			91 400 000	62 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld

800 000	0
---------	---

**Not 16 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter kvartal I	709 664	716 442
Revision	30 000	20 000
Räntor	26 898	17 525
Städning	10 359	0
	776 921	753 967

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	91 600 000	90 000 000
	91 600 000	90 000 000

Danderyd 2021-03-31

Sam Malmgren Hedberg  
Ordförande

Gisela Andren

Martin Desmond

Alycia Sundqvist

Beritze Handestam

Hoodin Moussavinia

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

Peter Olofsson  
Auktoriserad revisor

Handwritten signatures and initials: H.M., ST, and others.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**REVISIONSBERÄTTELSE**Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21**

Org.nr. 769622-8217

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 för år 2020-01-01— 2020-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

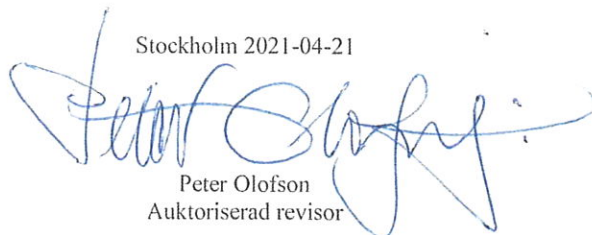
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-21



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor



## Val till ordinarie styrelseledamöter

Sam Hedberg (omval)  
Alycia Sundqvist (omval)  
Gisela Andrén (omval)  
Denize Händestam (omval)  
Milena Pfeifer (nyval)

## Val till suppleanter

Lisa Käll (omval)  
Marja Escola (omval)  
Helena Hallstenson (omval)  
Gergana Tanova (nyval)

## Valberedning

*Helen Persson* och *Emelie Cedergren* finns till förfogande för omval till valberedningen. Det finns önskemål från nuvarande valberedning att tillsätta en person till i valberedningen.

## Val av revisor

Valberedningen föreslår att till revisor välja Kerstin Hedberg från Finnhammars revisionsbyrå samt en suppleant från samma byrå.

## Arvodering

Vi i valberedningen föreslår att ersättning för styrelsearbete utgår med 2021 fastställda prisbasbelopp på **47 600 kr x 4** (exklusive sociala avgifter)

47 600 kr x 4 = 190 400 kr (exkl. sociala avgifter)

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "VM".

## ***Presentation av nyvalskandidater***

### **Milena Pfeifer (nyval ordinarie styreseledamot)**

Mitt namn är Milena Pfeifer och jag har nyligen flyttat in i port 21 med min man och två barn. Vi flyttade från Mörbylund 15B där vi bott ca 10 år och där jag även var styrelseledamot och hjälpte till med t ex förrådsinventering, bredbandsavtal för första och andra huset m.m. Jag tyckte det var roligt att vara med i styrelsen och att få förbättra för hos alla. Jag arbetar som lönechef och är van att driva projekt.

### **Gergana Tanova (nyval suppleant)**

Mitt namn är Gergana Tanova. Jag bott i port 21. Jag har bott här i snart ett år och jag trivs jättebra. En av anledningarna till att jag vill vara med i styrelsen som suppleant är att jag har trevliga grannar. Det kommer att bli spännande att vara en del av föreningen och dess arbete. För mig är det kul att få hjälpa till och samarbeta med andra

## ***Tack till...***

***Agneta Eriksson-Gunnari*** för tre års trogen tjänst i valberedningen. Tack för dessa år och för allt arbete du lagt ner för föreningen.

***Martin Desmond*** för dina flera år i styrelsen och det arbete du har lagt ner. Lycka till i framtiden – vi kommer sakna dig i huset.

***Hoodin Moussavinia*** för din tid i styrelsen och detta år du varit med. Tack för allt fint arbete du bidragit med.

/Valberedningen  
Emelie, Helen & Agneta



*[Handwritten signature]*

VIM