

## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen MÖRBY kallas till årsmöte 23 maj 2024 kl. 19:00 i vår samlingslokal

### FÖREDRAGNINGSLISTA

- § 1 Öppnande
- § 2 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 3 Upprättande av närvaroförteckning
- § 4 Val av ordförande för mötet
- § 5 Val av sekreterare för mötet
- § 6 Val av justeringsmän och rösträknare
- § 7 Föredragning av styrelsens verksamhetsberättelse
- § 8 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 9 Fastställande av balans- och resultaträkning
- § 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 11 Beslut om nya/uppdaterade föreningsstadgar
- § 12 Fråga om uppkommen vinst/förlust
- § 13 Fråga om arvode
- § 14 Förslag till budget för år 2024
- § 15 Fastställande av månadsavgift (3000:- +300:-) för år 2024.
- § 16 Inkomna motioner/skrivelser (lämnas senast den 13 maj kl. 18:00 i brevlådan i servicehuset)
- § 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 18 Val av revisorer och suppleanter
- § 19 Val av kontaktmän
- § 20 Val av valberedning
- § 21 Styrelsens ordförande har ordet/frågor
- § 22 Mötet avslutas

Möteshandlingar finns att hämta fr o m den 14 maj i korridoren i servicehuset.

Torshälla i april 2024

Styrelsen

## Verksamhetsberättelse för år 2023 Bostadsrättsföreningen Mörby.

Styrelsens sammansättning:

Ordförande	Markku Stenfors
Kassör	Birgitta Stärner
Sekreterare	Kjerstin Sigeti
Ledamot	Britt-Inger Ström
Ledamot	Camilla Nilsson
Suppleant	Lena Källbom
Suppleant	Vincent Lorenc
Suppleant	Robin Wollerman
Revisor	Mats Adolfsson
Revisorssuppleant	Vakant
Valberedning	Karl-Johan Henriksson

11 stycken protokollförda styrelsemöten har genomförts under året.

Under 2023 har följande åtgärder skett på fastigheterna/området.

- Mätningar av radon påbörjades. Utifrån testlägenheter har föreningen åtgärdat 40 st lägenheter. Det behövs ytterligare åtgärder.
- Varje trappa har fått en handbygel.
- Under året har styrelsen jobbat med uppdatering av stadgarna. Styrelsen har haft kontakt med en företagsjurist på nabo.
- Nya parkmöbler till grillplatsen har inköpts.
- Husgavlarna har påbörjats med målning och tätning.
- Nytt avtal med EEM. 50% fast belopp och 50% rörligt belopp.
- 12 stycken björkar har återställt.

Fyra lägenheter har bytt ägare.

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att fortsätta vara aktsamma om våra gemensamma utrymmen. Medlemmar bör också ta del av de regler och stadgar som finns och att följa dem.

Styrelsen tackar för det gångna året och hoppas på en fortsatt gynnsam utveckling för vår förening och att vi tillsammans ska göra den så trivsamt som möjligt.

  
Markku Stenfors

  
Kjerstin Sigeti

  
Britt-Inger Ström

  
Camilla Nilsson

  
Birgitta Stärner

Bostadsrättsförening Mörby, Torshälla

Org.nr. 7180000-4256

## Revisionsberättelse

Undertecknad, vald av Bostadsrättsföreningens årsmöte att granska räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 – 31/12 2023 får, efter verkställt uppdrag, lämna följande berättelse.

Jag har granskat räkenskaperna och avstämt ekonomiska tillgodohavanden i bankkonto. Intäkter och kostnader är försedda med vederbörliga verifikationer. Den av styrelsen framlagda rapporten överensstämmer med bokförda transaktioner, samt strider ej emot föreningens stadgar.

Jag har även tagit del av styrelsens förvaltning, samt protokoll.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed. Då min granskning inte giver anledning till anmärkning föreslår vi årsmötet besluta

- Att fastställa den i verksamhetsberättelse redovisade resultat- och balansräkningen,
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Torshälla den 13 maj 2024



Mats Adolfsson

Revisor

Årsredovisning för

# Brf Mörby

718000-4256

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

1-2  
2  
3-4  
5  
6-9  
9

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras i ny räkning:	
balanserat resultat	-824 205
årets resultat	-171 435
<b>Totalt</b>	<b>-995 640</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
minskning av yttre reparationsfond (1 290 069,70 kr - 500 000 kr)	-500 000
avsättning enligt underhållsplan (722 001,00 kr)	-
balanseras i ny räkning	-495 640
<b>Totalt</b>	<b>-995 640</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 167 125	2 880 000
Övriga rörelseintäkter		8 000	8 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 175 125</b>	<b>2 888 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 511 475	-1 336 329
Underhålls- och reparationskostnader	3	-1 054 487	-1 032 791
Övriga externa kostnader	4	-454 767	-507 498
Arvoden och löner	5	-30 245	-38 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 024	-125 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 209 998</b>	<b>-3 040 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 873</b>	<b>-152 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 692	5 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 255	-142 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 563</b>	<b>-137 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 436</b>	<b>-289 301</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-171 436</b>	<b>-289 301</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 436</b>	<b>-289 301</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 000	212 000
Fond för underhåll		2 012 071	2 301 372
Summa bundet eget kapital		2 224 071	2 513 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-824 205	-824 205
Årets resultat		-171 436	-289 301
Summa fritt eget kapital		-995 641	-1 113 506
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 228 430</b>	<b>1 399 866</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 129 625	6 384 125
Summa långfristiga skulder		6 129 625	6 384 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		160 693	112 893
Skatteskulder		17 394	13 988
Övriga skulder		296 922	294 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 831	393 925
Summa kortfristiga skulder		890 840	815 363
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 248 895</b>	<b>8 599 354</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Yttre underhålls fond och avsättning enligt underhållsplan

Avsättning till underhållsfonder görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Förbättringsutgifter på fastighet	2-3,3
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

*Sparande (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter)*

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

År 2023: Kassaflöde -96 959 kr/ 6 260 kvm = - 15,49 kr/kvm

### Skuldsättning

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

År 2023: Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut 6 384 125 kr/ 6 260 kvm = 1 019,83 kr/kvm

### Skuldsättning bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

År 2023: Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut 6 384 125 kr/ 5 360 kvm = 1 191 kr/kvm

### Räntekänslighet

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

År 2023: Nettoomsättning (intäkter) 6 384 125 kr/ (låneskulder) 6 384 125 kr = 2 % höjning av avgifterna (ca 66,52 kr/mån per lgh)

### Energikostnad

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

År 2023: 1 005 035 kr/6 260 kvm = 160,55 kr/kvm



## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	-	-

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 426 321	14 426 321
	14 426 321	14 426 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 395 392	-8 282 786
-Årets avskrivning enligt plan	-146 149	-112 606
	-8 541 541	-8 395 392
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 884 780</b>	<b>6 030 929</b>

Kostnaden för byggnader och inventarier fördelas över flera år och kostnadsförs med en liten del, som en avskrivning, varje år.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	235 094	235 094
Vid årets slut	235 094	235 094
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 240	-121 365
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 875	-12 875
Vid årets slut	-147 115	-134 240
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 979</b>	<b>100 854</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Spintab 7819	1 378 125	1 465 625
Spintab 7748	5 006 000	5 173 000
	6 384 125	6 638 625
Fördelat på:		
långfristig del av skuld (senare än ett år)	6 129 625	6 384 125
kortfristig del av skuld (ett år)	254 500	254 500
	6 384 125	6 638 625

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Pantbrev	8 008 100	8 008 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 008 100</b>	<b>8 008 100</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Eva Andersson, E. A. Bokföringstjänst AB

## Underskrifter

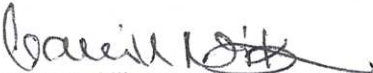
Torshälla 2024-0513

  
Markku Stenfors

  
Kjerstin Sigeti

  
Birgitta Stjärner

  
Britt-Inger Ström

  
Camilla Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

  
Mats Adolfsson

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i Brf Mörby Organisationsnummer 718000-4256.

## Uppdraget

Jag har biträtt Brf Mörby med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

## Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Eskilstuna den 23 mars 2024

Eva Andersson

Srf Auktoriserad redovisningskonsult

Budget	2024
Avgifter	3168000
Värmepumpar	8000
El	-280000
Fjärrvärme	-540000
Tv och bredband	-135000
Vatten	-200000
Renhållning	-135000
Snöröjning	-130000
Trivselåtgärder	-3000
Reparationer och underhåll fastighet	-800000
Fastighetsskatt	-130000
Förbrukningsinventarier/material	-10000
Programvara	-5000
Kontorsmaterial	-5000
Fast telefoni	-2200
Försäkring	-115000
Övriga kostnader	-10000
Styrelsearvode	-75000
Redovisning	-70000
Bankkostnader	-4000
Löner till anställda	-45000
Arbetsgivaravgifter	-20000
Avskrivning inventarier	-13000
Avskrivning fastighet	-110000
Räntekostnader	-190000
<b>Beräknat resultat = plus</b>	<b>148800</b>

## Val av styrelse för Bostadsrättsföreningen Mörby 2024

Valberedningens uppdrag har varit att ge årsmötet förslag till val av ny styrelse för Bostadsrättsföreningen Mörby för perioden 2024-05-31 – 2025-05 31.

Valberedningens förslag är följande:

Ordförande:	Markku Stenfors	(ett år kvar)
Kassör:	Birgitta Stärner	omval (2 år)
Ledamot:	Kjerstin Sigeti	omval
Ledamot:	Britt-Inger Ström	omval
Ledamot:	Camilla Nilsson	omval
Suppleant:	Lena Källbom	omval
Suppleant:	Vincent Lorenc	omval
Suppleant:	Robin Wollerman	omval
Revisor:	Vakant	
Revisorsuppleant:	Vakant	

Valberedningens uppdrag är även att ge årsmötet förslag till kontaktpersoner för varje huslänga för samma period.

Huslänga A nr 24	Erik Enegren	omval
Huslänga B nr 26	Håkan Björkqvist	omval
Huslänga C nr 28	Annika Andersson	omval
Huslänga D nr 30	Mats Adolfsson	omval
Huslänga E nr 32	Vincent Lorenc	omval

Härmed lämnar Valberedningen över sitt arbete till årsmötet för beslut samt för nyval av ny Valberedning.

Torshälla 2024-05-07

Karl-Johan Henriksson



Bostadsrättsförening Mörby, Torshälla

Org.nr. 7180000-4256

## Revisionsberättelse

Undertecknad, vald av Bostadsrättsföreningens årsmöte att granska räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 – 31/12 2023 får, efter verkställt uppdrag, lämna följande berättelse.

Jag har granskat räkenskaperna och avstämt ekonomiska tillgodohavanden i bankkonto. Intäkter och kostnader är försedda med vederbörliga verifikationer. Den av styrelsen framlagda rapporten överensstämmer med bokförda transaktioner, samt strider ej emot föreningens stadgar.

Jag har även tagit del av styrelsens förvaltning, samt protokoll.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed. Då min granskning inte giver anledning till anmärkning föreslår vi årsmötet besluta

- Att fastställa den i verksamhetsberättelse redovisade resultat- och balansräkningen,
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Torshälla den 13 maj 2024



Mats Adolfsson

Revisor