

Årsredovisning 2025

Brf Mörbyskogen nr 1



Bostadsrättsföreningen MÖRBYSKOGEN NR 1

Org.nr: 716400-0726

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen MÖRBYSKOGEN NR 1, 716400-0726, med säte i Danderyds Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheterna **Forstmästaren 1** och **Drevkarlen 1** i Danderyds kommun med därpå uppförda byggnader med 366 lägenheter, 2 garagebyggnader, 2 lokaler, 37 förråd, och 1 gemensamhetslokal (Höjdaren). Byggnaderna är uppförda 1963.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Renew Service AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Dessutom har vi löpande samarbete med Jowa El AB och Bengt Johanssons rör AB.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Vinterunderhåll	Eko Miljö och Mark i Stockholm AB
Utemiljö	Två Smälänningar AB
Bredband inklusive grundutbud TV	Tele2 Sverige AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Elavtal avseende nät	E-ON
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss AB
Jour övervakning	Widese AB
Mätning El laddplatser	Voltiva
Besiktning hissar	Dekra AB
Dagvattenledningar	Lybecks AB
Städning gemensamma utrymmen	Florias Städ & Golvteknik AB

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m ²)
Bostäder Bostadsrätt	366	26 686
P-Platser (varav 28 laddplatser)	80	
Garage (varav 8 MC platser)	178	3396
Lokaler	3	303
Förråd (utökat med 15 st)	39	305
Summa:	650	30 415

Föreningens adresser:

Mörbyhöjden 8-22, 3-23

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
32	93	187	51	3

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Kontorslokal (Hyresgäst Sveab)	45.0	2026-03-31
Fastighetsskötarkontor	27.6	
Gemensamhetslokal (Höjdaren)	230.0	

Organisation

Styrelse

		Vald till årsstämman
Ordförande	Kim Eliasson	År 2026
Ledamot	Claes Rydberg	År 2026
Ledamot	Arne Tollefors	År 2027
Ledamot	Marco von Peltzer	År 2026
Ledamot	Birgitta Forsberg	År 2026
Ledamot	Mikael Olving	År 2026
Ledamot	Sofia Loving	År 2026
Suppleant	Philip Lovering	År 2027
Suppleant	David Gimlin	År 2027

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mårten Boalt och Chris Magnusson, med Mårten Boalt som sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Intern revisor	Peter Davidsson
Auktoriserad revisor	Marie Nordlander
	Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. 64 röstberättigade varav 4 med fullmakter deltog på årsstämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 28 stycken överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsupplåtelse debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsupplåtelser

Föreningen har 3 st beviljade andrahandsupplåtelser.

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till **517** medlemmar.

Antalet medlemmar vid årets slut var **524**.

Avgående medlemmar: 44

Tillkommande medlemmar: 51

Antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter då mer än en medlem kan vara innehavare till lägenheten.

Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 3,5 procent, från den 1 januari 2025.

Styrelsens ord

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med goda värden för de väsentliga ekonomiska indikatorerna i en bostadsrättsförening: avgifter som täcker likviditetspåverkande rörelsekostnader och räntor; en normal belåningsgrad; och utrymme för sparande för framtida underhåll.

Efter ett antal större underhållsinvesteringar de senaste åren är föreningen i fas med dessa och inga nya lån har tagits upp under året. Belåningsgraden understiger 5 000 kr/kvm och befintliga lån amorteras i en takt av över 2% per år - i linje med normala riktvärden. Snitträntan (2,7%) minskade under året efter en förbättrad räntemarknad och efter omläggning av lån.

Underhåll

Föreningen ligger i fas med underhållet tack vare de stora underhållsåtgärder som gjorts under senaste åren. Under året har arbetet med energibesparande åtgärder fortsatt med återvinning av fjärrvärmeretur för uppvärmning av tappvattnet, samt effektivisering av samverkan mellan värme och ventilation.

Förutom ovan har följande fastighetsrelaterade aktiviteter planerats, startats eller genomförts 2026:

- Kommunen har genomfört en kontroll av fastighetsägartillsyn som var utan anmärkning.
- Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.
- Obligatorisk radonmätning kommer att genomföras under året.

Kommunikation

Boappa, en app för information till medlemmar, används nu av 83% av hushållen i föreningen, vilket är en ökning från 69% från 2024. Övergripande månadsinformation har anslagits i entréerna och detaljerad information har skickats ut till medlemmar via Boappa.

PHM Digital, en app och portal till medlemmar där man har tillgång till sina avier och avtal i föreningen.

Styrelsen har hållit tre informations-/medlemsmöten där bland annat projekt och frågor som rör föreningens ekonomi har behandlats och besvarats. Styrelsen har för avsikt att fortsätta med liknande möten under 2026.

Gemensamhetslokalen Höjdaren

Höjdaren, vår gemensamhetslokal, har använts flitigt av både medlemmar enskilt och till föreningsgemensamma event och aktiviteter. Medlemmar använde de olika faciliteterna i Höjdaren vid 251 tillfällen under året: samlingsrummet (82), mötesrummet (20), övernattningsrummet (115), och bastun (34). Höjdargruppen har genomfört regelbundna caféer på eftermiddagar, bland annat jul- och semmelfika, och kvällsevenet med quiz.

Styrelsen

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en aktiv underhållsplan som upprättades 2020-05-29 av Sustend som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År Åtgärd

- 2025 Värmeväxlingsåtgärder av energisparskäl, steg 2 i hus 3-7, 9-11, 13-17 och 18-22.
- 2025 Reparation av grundmurar vid husen 18-22 och 3-7.
- 2025 Nya dagvattenbrunnar och anslutningar vid källarentréer 13 och 23.
- 2025 Ny källartrappa vid 23.
- 2025 Ny dränering vid garagets norrgavel, mot Mörbyleden.
- 2025 Soprum ombyggda till källarförråd 15 st.

Historiskt genomfört underhåll

År Åtgärd

- 2024 Förstärkning av grundmurar.
- 2024 Värmeväxlingsåtgärder av energisparskäl, steg 1 i hus 8 – 12, 14 – 16 och 19 – 23.
- 2024 Flytt och modernisering av undercentraler från garagen 86 – 87 till UC i hus 12.
- 2024 Nya dagvattenledningar, nya brunnar och asfaltering mellan garage 17 och 73.
- 2024 Byte av alla huvudavstängningar/ventiler för inkommande vatten.
- 2024 Tidigare styrelselokalerna på gaveln MH23 har renoverats.
- 2023-2024 Takomläggning resterande 6 hus.
- 2023 Installation 28 laddstationer Eways (numera Voltiva)
- 2022-2023 Byte horisontella avloppsledningar/stammar i källare och mark
- 2023 Relining av vertikala dagvattenstammar
- 2023 Dränering utmed huset 8-12
- 2023 Nya armaturer i garage
- 2022 Byggnation personalutrymme
- 2021-2022 Trapphusrenovering, målning och nya armaturer Mörbyhöjden 3-23
- 2020 Asfaltering och kantsten
- 2020 Värmesensorer
- 2019-2022 Ombyggnad pannrummet till Höjdaren
- 2019 Renovering av garaget
- 2018 Dränering runt garaget
- 2018 Energideklaration
- 2018 Byte frånluftsfläktar
- 2018 Tilläggsisolering samtliga tak/vindar
- 2018 Takrenovering låghusen
- 2016 Parkeringsplatser renoverade och breddade
- 2015 Takrenovering hus 19-23
- 2009 Hissbyte

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Avgiftshöjning 2026

För 2026 höjs avgifterna med 1,5%

Budget

Styrelsen har fastställt budget för räkenskapsåret 2026 i enlighet med följande grundläggande ekonomiska principer: att avgifterna över tid ska täcka föreningens kostnader för drift, räntor och planerat underhåll samt säkerställa utrymme för amortering enligt plan, och att det ekonomiska ansvaret fördelas rättvist mellan nuvarande och framtida medlemmar.

Föreningens låneskuld minskar successivt genom löpande amorteringar. Inga nya lån planeras under räkenskapsåret, förutsatt att eventuella ändringar i underhållsplanen inte föranleder annat. Låneportföljen förvaltas med spridd räntebindning och differentierade förfallotidpunkter för att begränsa refinansieringsrisken. I budgeten har hänsyn tagits till allmän kostnadsutveckling i föreningens löpande utgifter. Ränteutvecklingen och utvecklingen av energikostnader är svårbedömda och utgör de huvudsakliga osäkerhetsfaktorerna i budgeten. Resultatet förväntas bli balanserad mellan intäkter och kostnader.

Planerat underhåll

De närmaste åren planeras följande större arbeten baserat på föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är levande, vilket betyder att planens innehåll och omfattning kontinuerligt uppdateras till följd av ändrade prioriteringar, ändrade ekonomiska förutsättningar, och oförutsedda faktorer.

År	Planerat underhåll
2026	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och åtgärder som resultat av OVK
2026	Energieffektivisering i tvättstugor
2026	Reparation av vissa garageportar och dito stolpar
2027	Målning av smidesräcken och handledare vid fyra höghusgavlar
2027	Eventuell renovering av utsidor av vissa balkonger
2027	Eventuell tvätt och behandling av delar av fasader

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	22 544	21 535	19 911	18 382
Årets resultat, tkr	936	-4 115	-2 819	-2 311
Skuldsättning kr/kvm, Total yta	4 033	4 145	4 235	3 608
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 597	4 712	4 815	4 101
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	123	161	134	36
Amortering kr/kvm bostadsyta	115	102	111	104
Snittränta, %	2.7	3.4	2.8	1.0
Räntekänslighet	5.9	6.3	7.0	7.0
Soliditet, %	59	58	58	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	774	750	686	618
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	91	90
Energikostnad kr/kvm	191	182	162	156
Sparande kr/kvm	220	128	126	150

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter yta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Snittränta, %

Genomsnittlig ränta på bolagets skulder till kreditinstitut per balansdagen, viktad efter respektive låns storlek.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret. Totalyta är bostadsarea och lokalarea tillsammans.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Totalyta är bostadsarea och lokalarea tillsammans.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 150 779	191 698 676	888 630	- 10 536 867	- 4 115 072
Disposition enligt föreningsstämma				-4 115 072	4 115 072
Avsättning till underhållsfond			1 138 000	-1 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-888 630	888 630	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					935 673
Vid årets slut	3 150 779	191 698 676	1 138 000	- 14 901 309	935 673

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 14 901 309
Årets resultat före fondförändring	935 673
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 257 535
Ianspråktagande av underhållsfond	1 231 720
Summa underskott	- 13 991 451

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 13 991 451
Totalt	- 13 991 451

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	22 544 354	21 535 450
Övriga rörelseintäkter	3	718 451	584 810

Summa rörelseintäkter **23 262 805** **22 120 260**

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	4	-10 694 523	-11 093 978
Planerat underhåll	5	-1 231 720	-3 607 846
Fastighetsskatt		-806 984	-768 580
Övriga externa kostnader	6	-1 005 719	-1 091 750
Styrelsearvoden & övriga ersättningar	7	-673 499	-829 662
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-4 624 719	-4 575 146

Summa rörelsekostnader **-19 037 164** **-21 966 962**

RÖRELSERESULTAT

4 225 641 **153 298**

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		899	24 242
Räntekostnader	9	-3 290 867	-4 292 612

Summa finansiella poster **-3 289 968** **-4 268 370**

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

935 673 **-4 115 072**

ÅRETS RESULTAT

935 673 **-4 115 072**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	304 629 874	308 299 346
Inventarier, maskiner och installationer	11	741 738	808 731
Summa materiella anläggningstillgångar		305 371 612	309 108 077
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		305 371 612	309 108 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		185 964	190 446
Övriga fordringar	12	160 190	153 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	353 228	826 003
Summa kortfristiga fordringar		699 382	1 170 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 841 441	2 240 961
Summa kassa och bank		3 841 441	2 240 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 540 823	3 411 287
SUMMA TILLGÅNGAR		309 912 435	312 519 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 975 721	1 975 721
Upplåtelseavgifter		1 175 058	1 175 058
Uppskrivningsfond		191 698 676	191 698 676
Yttre underhållsfond		1 138 000	888 630
Summa bundet eget kapital		195 987 455	195 738 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 901 309	-10 536 867
Årets resultat		935 673	-4 115 072
Summa fritt eget kapital		-13 965 636	-14 651 939
SUMMA EGET KAPITAL		182 021 819	181 086 146
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		74 910	74 910
Summa avsättningar		74 910	74 910
SUMMA AVSÄTTNINGAR		74 910	74 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	57 815 130	20 502 708
Summa långfristiga skulder		57 815 130	20 502 708
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		57 815 130	20 502 708
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	64 860 339	105 236 032
Leverantörsskulder		894 292	1 452 006
Skatteskulder		0	34 561
Övriga skulder		98 057	121 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 147 888	4 011 201
Summa kortfristiga skulder		70 000 576	110 855 600
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		70 000 576	110 855 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 912 435	312 519 364

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 225 641	153 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 624 719	4 575 146
Summa	8 850 360	4 728 444
Erhållen ränta	899	24 242
Erlagd ränta	-3 290 867	-4 292 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 560 392	460 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	470 944	-535 120
Förändring av rörelseskulder	-479 331	1 042 151
Förändring depositioner	0	12 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 552 005	979 776
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg, installationer	0	-228 109
Investeringar i fastigheten	-888 254	-3 810 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-888 254	-4 038 609
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-3 063 271	-2 730 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 063 271	-2 730 351
Årets kassaflöde	1 600 480	-5 789 184
Likvida medel vid årets början	2 240 961	8 030 145
Likvida medel vid årets slut	3 841 441	2 240 961

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året och ger en kompletterande bild till resultat- och balansräkningen. Det löpande kassaflödet från den operativa verksamheten är stabilt och täcker föreningens löpande driftkostnader, vilket visar att den dagliga verksamheten är ekonomiskt hållbar.

Årets kassaflöde har påverkats av genomförda investeringar och underhållsåtgärder i fastigheten, vilka är i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan. Dessa åtgärder innebär tillfälliga utflöden av likvida medel men stärker fastighetens värde och funktion över tid.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten speglar föreningens amorteringar och eventuella förändringar i lånestrukturen. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är tillfredsställande och att det finns god förmåga att möta framtida betalningsåtaganden.

Sammantaget visar kassaflödesanalysen att föreningen har en god kontroll över sina betalningsströmmar och en ekonomi som möjliggör både löpande drift och planerade investeringar.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). K3 2012:1 samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Underhållsfond Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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.

Komponentindelning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	25-200 år
Markanläggningar	15-20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	20 658 008	20 020 467
Hyror lokaler	264 188	72 000
Hysesintäkter förråd	62 317	62 316
Hysesintäkter garage	1 203 045	1 108 965
Hysesintäkter p-platser	356 797	271 702
Totalt nettoomsättning	22 544 354	21 535 450

Kommentar till årsavgiften

I årsavgiften ingår kabel-TV, bredband, sophämtning, vatten och uppvärmning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Andrahandsupplåtelseavgifter	19 423	41 590
Intäkt Höjdaren	140 036	220 329
Försäkringsersättningar	365 749	236 704
Övriga intäkter	193 243	86 187
Totalt övriga rörelseintäkter	718 451	584 810

Kommentar till Intäkt Höjdaren

Redovisade intäkter under verksamhetsåret 2024 omfattar perioden: 20220101-20241231

Kommentar till Övriga rörelseintäkter

Denna post består av intäkt provision på Laddplatser samt vidaredebiterade kostnader i samband med pantsättningar, överlåtelse och påminnelser till medlemmar.

Not 4. Driftskostnader	2025	2024
Uppvärmning	3 773 733	3 930 749
Vatten och avlopp	1 540 549	1 152 194
Sophämtning	625 396	433 863
Fastighetsstäd	488 167	420 425
Matthyra	87 070	98 413
Trädgårdsskötsel	713 365	927 374
Bredband/kabel-TV	714 920	874 746
Fastighetsförsäkring	191 688	253 731
Övriga driftkostnader	0	7 785
Reparationer	1 557 127	1 902 344
Reparation vattenskada	101 887	109 727
Fastighetsel	491 495	432 087
Övrig funktionell anläggningsservice	263 131	367 383
Brandskydd	0	40 675
Snöröjning/sandning	145 995	142 483
Totalt driftskostnader	10 694 523	11 093 978

Not 5. Planerat underhåll	2025	2024
Underhåll markytor	162 531	316 281
Underhåll gemensamma utrymmen	0	2 493 825
Underhåll installationer	469 039	499 454
Underhåll byggnad	484 320	231 598
Underhåll garage och p-platser	115 830	66 688
Totalt planerat underhåll	1 231 720	3 607 846

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	36 214	41 984
Medlems- och föreningsavgifter	11 120	24 720
Ekonomisk och teknisk förvaltning	453 892	435 267
Revisionsarvode	73 000	67 125
Tele och post	130 006	81 936
Advokat- och rättegångskostnader	117 438	87 809
Konsultarvode	67 825	204 614
Bankkostnader	11 067	12 951
Övriga administrativa kostnader	105 156	135 343
Totalt övriga externa kostnader	1 005 719	1 091 750

Kommentar till Konsultkostnader

Bullerutredning

Kommentar till Advokat- och rättegångskostnader

En tvist där föreningen ersattes av motparten med 83 529 kr.
Nettokostnaden är därmed: 117 438 kr - 83 529 kr = 33 909 kr.

Not 7. Styrelsearvoden & övriga ersättningar

	2025	2024
Arvode styrelse	525 000	500 000
Arvode intern revisor	16 500	15 000
Arvode valberedning	11 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	11 625	95 178
Sociala kostnader	109 374	209 484
Totalt styrelsearvoden & övriga ersättningar	673 499	829 662

Kommentar till övriga arvoden och ersättningar:

Avser ersättning till medlemmar (ej styrelsemedlemmar) i föreningen där dessa engageras för avgränsade uppdrag.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Inventarier, maskiner och installationer	66 993	66 993
Avskrivning byggnader och markanläggningar	4 557 726	4 508 153
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	4 624 719	4 575 146

Not 9. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	3 287 970	4 290 855
Räntekostnader skattekonto	0	377
Övriga finansiella kostnader	2 897	1 380
Totalt räntekostnader	3 290 867	4 292 612

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	175 811 633	166 696 618
Mark	196 653 000	196 653 000
Markanläggningar	1 259 882	461 795
Pågående nyanläggningar	0	6 754 830
*Årets anskaffning byggnader	888 254	9 767 243
*Årets anskaffning markanläggningar	0	798 087
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-6 754 830
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 652 228
Utgående anskaffningsvärden	374 612 769	373 724 515
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 65 164 026	- 61 344 033
Markanläggningar	- 261 143	- 225 210
Försäljningar/utrangeringar	0	652 228
Årets avskrivning på byggnader	- 4 521 793	- 4 472 220
Årets avskrivning på markanläggningar	- 35 933	- 35 933
Utgående avskrivningar	-69 982 895	-65 425 168
Utgående redovisat värde	304 629 874	308 299 347
<i>Varav</i>		
Byggnader	107 014 068	110 647 607
Mark	196 653 000	196 653 000
Markanläggningar	962 806	998 739
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	367 000 000	314 800 000
Taxeringsvärde mark	250 600 000	304 400 000
	617 600 000	619 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	360 000 000	309 000 000
Lokaler	7 000 000	5 800 000
Bostäder Mark	240 000 000	293 000 000
Lokaler Mark	10 600 000	11 400 000
	617 600 000	619 200 000

Förtydligande av Årets anskaffning på Byggnad:

Värmeväxlare	730 160 kr
Iordningställande av uthyrningsförråd, varav 15 nya.	158 094 kr
Summa:	888 254 kr

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 333 161	2 105 052
Årets anskaffningar	0	228 109
Utgående anskaffningsvärden	2 333 161	2 333 161
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 524 430	- 1 457 437
Årets avskrivningar	- 66 993	- 66 993
Utgående avskrivningar	- 1 591 423	- 1 524 430
Utgående redovisat värde	741 738	808 731
Not 12. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	138 250	153 877
Skattefordran	21 940	0
Summa	160 190	153 877
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	398 042
Förutbetald Fastighetsförsäkring	48 564	45 996
Förutbetald Kabel TV & bredband	181 103	178 730
Förutbetald Serviceavtal Hiss	69 488	30 000
Förutbetald Övrigt	54 073	0
Uppupplena intäkt Höjdaren	0	173 235
Summa	353 228	826 003
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Transaktionskonto	3 648 317	2 011 546
Handelsbanken konto 436 493 128	83 587	126 771
Handelsbanken konto 999 231 588	74 910	74 910
Handelsbanken konto 634 476 882	0	298
Handelsbanken konto 433 882 808	34 629	27 437
Summa	3 841 443	2 240 962

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering %	Amortering kr	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.1	-56 040	2 647 809	2 703 849
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.1	-184 916	8 737 237	8 922 153
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.0	-94 080	4 562 880	4 656 960
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.1	-159 536	7 737 503	7 897 039
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,90 %	2.1	-64 000	3 040 000	3 104 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,74 %	2.1	-156 108	7 610 311	7 766 419
Stadshypotek	2027-06-01	2,87 %	2.0	-18 852	933 074	947 115
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.1	-138 656	6 724 795	6 863 451
Stadshypotek	Rörlig ränta	2,75 %	2.1	-207 024	10 040 715	10 247 739
Swedbank	2026-09-25	2,43 %	2.2	-278 860	12 757 845	13 106 420
Swedbank	2029-09-25	2,92 %	2.2	-238 860	10 927 845	11 226 420
Swedbank	2027-03-25	2,98 %	2.1	-220 000	10 450 000	10 670 000
Swedbank	2027-03-25	2,91 %	2.1	-220 000	10 450 000	10 670 000
Swedbank	2028-09-25	2,64 %	2.1	-334 000	15 636 000	0
Swedbank	2027-11-25	2,61 %	2.0	-208 392	10 419 455	0
Swedbank	Omförhandlad				0	6 720 000
Swedbank	Omförhandlad				0	9 166 500
Stadshypotek	Omförhandlad				0	8 879 143
Stadshypotek	Omförhandlad				0	2 191 532
Summa skulder till kreditinstitut			2.1	-2 579 324	122 675 469	125 738 740
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					-64 860 339	-105 236 032
					57 815 130	20 502 708

Information om amortering

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat totalt **3 063 271 kr**, vilket motsvarar ca **2,4 %** av den totala låneskulden, vilket ligger inom en sund och ansvarsfull amorteringstakt för bostadsrättsföreningar.

Not 16. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, Datapantbrev i fastigheten Forstmästaren 1	43 000 000	43 000 000
Swedbank, Datapantbrev i fastigheten Forstmästaren 1	19 100 000	19 100 000
Stadshypotek, Datapantbrev i fastigheten Drevkarlen 1	19 603 000	19 603 000
Swedbank, Datapantbrev i fastigheten Drevkarlen 1	52 894 000	52 894 000
Summa:	134 597 000	134 597 000

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-509 910	-533 229
Upplupna räntekostnader	-245 219	-545 887
Förutbetalda intäkter	-1 913 931	-1 879 405
Upplupna revisionsarvoden	-50 000	-50 000
Upplupna driftskostnader	-1 428 828	-1 002 680
Summa	-4 147 888	-4 011 201

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen
Finns inga händelser av väsentlig karaktär.

Underskrifter

Danderyds kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Kim Eliasson
Ordförande

Claes Rydberg
Ledamot

Arne Tollefors
Ledamot

Marco von Peltzer
Ledamot

Birgitta Forsberg
Ledamot

Mikael Olving
Ledamot

Sofia Loving
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peter Davidsson
Intern revisor

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026



Brf Mörbyskogen nr 1 Årsredovisning
2025.pdf
(150098 byte)
SHA-512: 23d1a374b311e6beb93293b619474335bf315
18782fec1cdb47af5135eade260ced1a48994e0742e0a4
743283a7657c3f03f6d71a99748390bb14cc539667d0b

Underskrifter

2026-04-16 14:43:55 (CET)



Kim Eliasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 14:58:48 (CET)



Claes Rydberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 15:32:19 (CET)



Sven Arne Tollefors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 15:44:55 (CET)



Carin Birgitta Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 16:19:54 (CET)



Marco von Peltzer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 17:05:07 (CET)



Mikael Olving

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 19:17:14 (CET)



Sofia Loving

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 19:23:02 (CET)



Lars Peter Davidsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 20:35:24 (CET)

**Ingrid Marie Nordlander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a0b3dd727da58450a160990f2699e0e2cadd29a2c76e1579e731253296ed9a84d617c70afe376c2e55af9b64b8db38f7058673fcb1065a7a070e34fff10b043b

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.