

Årsredovisning 2025

Brf Mörby 15, Nynäshamn

769616-8264



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mörby 15, Nynäshamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörby 15	2007	Nynäshamn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 189 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Peter Forsmark	Ordförande
Per Olof Malmsten	Styrelseledamot
Leif Ehrngren	Styrelseledamot
Stig Forking	Styrelseledamot
Dieter Wilhelm Hugo Stolina	Suppleant
Eva Birgitta Malmsten	Suppleant

Ordförande Lars-Erik Liljelund avled under hösten så vid ett extra årsmöte invaldes Peter Forsmark till ny ordförande fram till nästa ordinarie årsmöte

Valberedning

Paul Johansson
Hans Johansson

Firmateckning

Se registreringsbevis 2025-11-25

Revisorer

Jan Bertil Jonsson Revisor

Elisabeth Nyblom Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-05. Val av ny ordförande.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-16. Gruppavtal med Telia.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan har uppdaterats fortlöpande och förberedelser för införande av K3-avskrivningar kommer att slutföras under våren 2026.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Byte av elpatron till varmvattencistern
● Byte av frånluftsfläktar (2 st)
● Installation av 4 laddstationer

2023 ● Bergvärme

2024 ● OVK

2025 ● Rensning av lavar på tak
● Byte av drivlinor på hissar

Planerade underhåll

2026 ● Uppgradering av hissar med Ledbelysning
● Målning av träfasader
● Utbyte av samtliga plank framför p-platser
● Genomgång av otäta fogar
● Utbyte av 11 laddstolpar som ersättning för 10 gamla laddstolpar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Brf Ekonomen i Stockholm AB /NABO Group AB

Hissar Schindler Hiss

Jourttjänst Ösmo Rör AB

Trappstädning Nynäs Städ & Allservice HB

Övrig verksamhetsinformation

Mot bakgrund av den alltmer tekniska utvecklingen både gällande fastighetsansvar och framtida energikostnader samt de ständigt förändrade möjligheter som finns via IT och numera även AI så har föreningen en Teknikgrupp bestående av 4 duktiga tekniker som är medlemmar i föreningen. Teknikgruppen har haft 7 protokollförda möten under året och rapporterar löpande till styrelsen vilka faror/möjligheter/konsekvenser som föreningen kan/bör ta hänsyn till. Under året har man hanterat bl.a luftkanalsproblem i de översta våningsplanen samt upphandlat ett nytt avtal gällande laddstolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ekonomi

Fr o m 2025 så sköts redovisningen av NABO Group AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Medlemsinformation läggs löpande upp på föreningens hemsida www.brformorby15.bostadsrattarna.se. Hemsidan nyttjas både för medlemmar och externa intressenter för att få värdefull info om föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 540 623	1 526 517	1 488 660	1 294 676
Resultat efter fin. poster	-793 384	-673 647	-639 560	-586 398
Soliditet (%)	80	80	80	82
Yttre fond	1 251 341	760 419	289 711	289 711
Taxeringsvärde	44 600 000	42 200 000	42 200 000	42 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	680	680	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	97,52	98,41	96,77
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 469	6 469	6 469	6 012
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 469	6 469	6 469	6 012
Sparande / kvm totalyta, kr	54	53	41	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	26	17	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	79	174	245
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	60	65	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	165	256	328
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	4,14	3,88	0,42
Räntekänslighet (%)	9,51	9,51	9,51	10,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 7 % fr o m 2026 för att nå ett positivt resultat exkl.avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 443 000	-	-	63 443 000
Fond, yttre underhåll	760 419	-	490 922	1 251 341
Uppskrivningsfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-4 004 516	-673 647	-490 922	-5 169 085
Årets resultat	-673 647	673 647	-793 384	-793 384
Eget kapital	59 625 256	0	-793 384	58 831 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 169 085
Årets resultat	-793 384
Totalt	-5 962 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	133 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-247 676
Balanseras i ny räkning	-5 848 593
	-5 962 469

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 540 623	1 526 517
Övriga rörelseintäkter	3	-2	34
Summa rörelseintäkter		1 540 622	1 526 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 081 762	-742 768
Övriga externa kostnader	9	-76 877	-147 039
Personalkostnader	10	-75 500	-42 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664 020	-694 802
Summa rörelsekostnader		-1 898 159	-1 627 179
RÖRELSERESULTAT		-357 538	-100 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		885	13 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-436 731	-586 224
Summa finansiella poster		-435 846	-573 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 384	-673 647
ÅRETS RESULTAT		-793 384	-673 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	72 355 616	73 002 656
Markanläggningar	13	121 611	134 571
Maskiner och inventarier	14	136 536	140 556
Summa materiella anläggningstillgångar		72 613 763	73 277 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 613 763	73 277 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 333	-9 880
Övriga fordringar	15	5 532	42 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	40 151	26 450
Summa kortfristiga fordringar		55 016	58 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		745 379	783 369
Summa kassa och bank		745 379	783 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		800 395	842 348
SUMMA TILLGÅNGAR		73 414 158	74 120 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 443 000	63 443 000
Uppskrivningsfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		1 251 341	760 419
Summa bundet eget kapital		64 794 341	64 303 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 169 085	-4 004 516
Årets resultat		-793 384	-673 647
Summa fritt eget kapital		-5 962 469	-4 678 163
SUMMA EGET KAPITAL		58 831 872	59 625 256
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 160 000	14 160 000
Leverantörsskulder		89 583	68 605
Skatteskulder		77 142	74 037
Övriga kortfristiga skulder		445	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	255 116	192 233
Summa kortfristiga skulder		14 582 286	14 494 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 414 158	74 120 131

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-357 538	-100 628
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	664 020	694 802
	306 482	594 174
Erhållen ränta	885	13 205
Erlagd ränta	-435 548	-583 185
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-128 181	24 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 962	11 091
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 228	-151 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 991	-116 098
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 991	-116 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	783 369	899 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	745 379	783 369

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mörby 15, Nynäshamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 1,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 488 708	1 488 660
Övriga intäkter	51 915	37 857
Summa	1 540 623	1 526 517

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	34
Summa	-2	34

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	489	5 288
Städning	39 001	43 275
Besiktning och service	59 528	41 295
Trädgårdsarbete	19 702	0
Övrigt	4 000	24 278
Snöskottning	15 105	41 062
Summa	137 824	155 198

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 658	0
Bostäder VVS	1 761	0
Dörrar och lås/porttele	22 769	0
Övriga gemensamma utrymmen	400	0
VA	0	2 211
Ventilation	26 918	0
El	17 506	16 695
Hissar	28 131	0
Summa	110 143	18 906

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	87 007
Hissar	247 676	7 497
Summa	247 676	94 504

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 951	57 362
Uppvärmning	250 793	172 592
Vatten	161 829	131 592
Sophämtning	40 428	35 967
Summa	503 001	397 513

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 606	39 157
Bredband	1 860	0
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	83 118	76 647

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 400	30 225
Programvaror	733	0
Övriga förvaltningskostnader	18 781	27 892
Revisionsarvoden	3 500	3 000
Ekonomisk förvaltning	38 463	49 640
Konsultkostnader	0	36 282
Summa	76 877	147 039

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 000	45 325
Övriga arvoden	12 000	0
Sociala avgifter	8 500	-2 755
Summa	75 500	42 570

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	436 731	585 791
Övriga räntekostnader	0	433
Summa	436 731	586 224

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 418 358	80 418 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 418 358	80 418 358
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 415 702	-6 739 869
Årets avskrivning	-647 040	-675 833
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 062 742	-7 415 702
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 355 616	73 002 656
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 800 000</i>	<i>2 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	8 200 000
Summa	44 600 000	42 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	259 101	259 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 101	259 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-124 530	-111 563
Årets avskrivning	-12 960	-12 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-137 490	-124 530
Utgående restvärde enligt plan	121 611	134 571

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 063	201 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 063	201 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 507	-54 505
Årets avskrivning	-4 020	-6 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 527	-60 507
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 536	140 556

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 348	42 409
Övriga fordringar	184	0
Summa	5 532	42 409

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 767	26 450
Försäkringspremier	14 095	0
Bredband	186	0
Förvaltning	14 103	0
Summa	40 151	26 450

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2026-12-30	2,50 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-03-30	2,50 %	7 160 000	7 160 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-02	2,55 %	1 000 000	1 000 000
Summa			14 160 000	14 160 000
Varav kortfristig del			14 160 000	14 160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 160 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 816	175 448
El	3 407	0
Uppvärmning	28 417	0
Utgiftsräntor	12 911	11 728
Beräknade uppl. sociala avifter	8 222	5 057
Förutbetalda avgifter/hyror	134 343	0
Summa	255 116	192 233

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 323 000	15 323 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nynäshamn

Leif Ehrngren
Styrelseledamot

Nils Peter Forsmark
Ordförande

Per Olof Malmsten
Styrelseledamot

Stig Forking
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Bertil Jonsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.03.2026 18:13

DOCUMENT ID:

SkSik0LsWg

ENVELOPE ID:

rJB1C8sWg-SkSik0LsWg

DOCUMENT NAME:

Brf Mörby 15, Nynäshamn, 769616-8264 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ae3509f14d2e0ed713b36e26eef18054cb1d4618484b71e76525487ad5fff17de022bbcb65efc90e54ac53315ffb88f3040722c36566c6fc3182de93aca31662

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olof Malmsten malmsten12@msn.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 19:43 29.03.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.249.245
2. Stig Folke Forking stickan7466@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:59 30.03.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.186.5
3. Nils Peter Forsmark peter.forsmark.pf@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 22:20 30.03.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.186.23
4. LEIF EHRNGREN leif.ehrngren@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 23:17 30.03.2026 23:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.182.211
5. Jan Bertil Jonsson bertiljonssonpwc@live.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:46 07.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.209

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Mörby 15
Org.nr 769616-8264

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Mörby 15 för räkenskapsåret 2025.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Mörby 15s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mörby 15 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att

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

Dessutom:

- 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 Brf Mörby 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mörby 15 enligt god revisorssed 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 förvaltningen.

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 ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att inhämtade revisionsbevis är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Nynäshamn 2026-

Bertil Jonsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 10:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2025 09:42

DOCUMENT ID:

HJmnUNUyegg

ENVELOPE ID:

HkI3IE8yxll-HJmnUNUyegg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Mörby 15.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Bertil Jonsson bertiljonssonpwc@live.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:58 30.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 18:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.03.2026 18:13

DOCUMENT ID:

rkWWhoJCLsWe

ENVELOPE ID:

Hyri1CLiWx-rkWWhoJCLsWe

DOCUMENT NAME:

Brf Mörby Nynäs 2025 dateras 2026.pdf

5 pages

SHA-512:

c6481f2f56ee3123a26dda58093fb9784a738fab17be8b7
28626c7a0ea960dea3d2519f6a8f6a0624fc4cd1318af6c
4f9d50f186c5a58cf778d1cd5ede9fe3f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Bertil Jonsson	Signed	31.03.2026 18:27	eID	Swedish BankID
bertiljonssonpwc@live.se	Authenticated	31.03.2026 18:19	Low	IP: 81.235.60.209

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed