



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 185 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 707 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 250 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 866 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Mörten i Frövi

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
185 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 707 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
250 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
866 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mörtén i Frövi med säte i FRÖVI org.nr. 716411-5318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lindesberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 19:1	1957-11-18	1900 och 1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 432
10	förråd	18
11	p-platser	0
12	garageplatser	144
1	Föreningslokal	36
Totalt 88 objekt		3 630

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linus Larsson	Ordförande	2021-02-03	
Åke Johansson	Ledamot	2007-04-25	
Roger Andersson	Ledamot	2019-05-28	2025-05-15
Mats Fagrell	Ledamot	2022-05-24	
Eva-Lena Larsson	Ledamot	2019-05-28	
Janne Svensson	Ledamot	2025-07-06	
Carina Gidbäck	Ledamot	2025-07-06	
Christoffer Gustafsson	Ledamot	2020-06-23	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Larsson och Mats Fagrell.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Fagrell, Eva-Lena Larsson, Linus Larsson, Carina Gidbäck och Janne Svensson.

Revisorer har varit: Kjell-Åke Wijk med Anna Funck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning kunde ej fastställas av stämman.

Förvaltare HSB: Sandi Hodzic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i föreningslokalen 2025-05-15. På stämman deltog 11st. röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-15.

Årtal	Åtgärd
1992	Helrenovering
2004	Balkongrenovering/fönsterbyte
2016	Lägenhetsdörrar, trapphusrenovering
2019	Entrétrappor, byte, etapp 1
2021	Entrétrappor, byte, etapp 2
2022	Byte av undercentral
2024	Byte av lysrörsarmaturer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Installation av Elbilsladdare (begränsat antal)
- Byte av samtliga dörrar, källaringång (vid garagen)

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/ malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Styrelsen bedömer att höjningar i nivå med tidigare år kommer att behövas för att möta de ökade kostnaderna i samhället.

Medlemsaktiviteter under året: Julfika i föreningslokalen.

Styrelsens ledarmöter har deltagit i utbildningar (Online) efter behov.

Föreningen har en egen e-postadress: brf.morten@telia.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	163	255	252	238
Skuldsättning, kr/kvm	1 707	1 782	1 953	2 032	2 110
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 796	1 782	1 953	2 032	2 110
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	250	238	197	213	196
Årsavgifter, kr/kvm	866	834	822	800	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	97	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	895	819	855	817	809
Nettoomsättning, tkr	3 065	2 955	2 921	2 804	2 778
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	89	533	475	256
Soliditet, %	39	37	35	31	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	196 765	0	0	196 765
Underhållsfond, kr	1 607 617	0	270 000	1 877 617
S:a bundet eget kapital, kr	1 804 382	0	270 000	2 074 382
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 254 716	88 668	-270 000	2 073 384
Årets resultat, kr	88 668	-88 668	271 343	271 343
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 343 384	0	1 343	2 344 727
S:a eget kapital, kr	4 147 766	0	271 343	4 419 109

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 343 384
Årets resultat, kr	271 343
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 344 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 344 727

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 065 274	2 955 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 740	3 300
Summa Rörelseintäkter		3 231 014	2 958 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 238 214	-2 248 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 833	-95 762
Personalkostnader	Not 6	-86 678	-84 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-308 197	-308 197
Summa Rörelsekostnader		-2 796 921	-2 736 767
Rörelseresultat		434 093	221 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 116	61 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-192 865	-194 872
Summa Finansiella poster		-162 750	-133 223
Resultat efter finansiella poster		271 343	88 668
Resultat före skatt		271 343	88 668
Årets resultat		271 343	88 668

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 700 258	9 008 455
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 700 258	9 008 455
Summa Anläggningstillgångar		8 700 258	9 008 455

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		7 757	384
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 444 607	1 094 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 095	146 434
Summa Kortfristiga fordringar		1 587 459	1 241 235
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	627	627
Summa Kassa och bank		627	627
Summa Omsättningstillgångar		2 588 086	2 241 862
Summa Tillgångar		11 288 344	11 250 317



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	196 765	196 765
Fond för yttre underhåll	1 877 617	1 607 617
Summa Bundet eget kapital	2 074 382	1 804 382
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 073 384	2 254 716
Årets resultat	271 343	88 668
Summa Fritt eget kapital	2 344 727	2 343 384
Summa Eget kapital	4 419 110	4 147 766

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 062 3463 739 440
Summa Långfristiga skulder		4 062 3463 739 440
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 103 2042 695 454
Leverantörsskulder		56 35753 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	282 056255 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	365 271358 143
Summa Kortfristiga skulder		2 806 8883 363 111
Summa Skulder		6 869 2347 102 551
Summa Eget kapital och skulder		11 288 34411 250 317

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	434 093	221 891
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	308 197	308 197
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	308 197	308 197
Erhållen ränta	41 499	25 960
Erlagd ränta	-201 685	-188 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 103	367 858
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 873	4 901
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 847	-110 113
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 974	-105 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 078	262 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-269 344	-268 972
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-269 344	-268 972
Årets kassaflöde	345 734	-6 326
Likvida medel vid årets början	2 051 481	2 057 808
Likvida medel vid årets slut	2 397 215	2 051 481

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 40-92 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 656 119kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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.

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

Årsavgifter: Årsavgifter inkl. bredband per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 829 180	2 720 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	141 912	141 912
	Hyror lokaler	4 386	13 189
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 465	78 300
	Hyror övrigt	1 005	90
	Övriga primära intäkter	17 046	12 279
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 071 994	2 966 026
	Hyresbortfall	-6 720	-10 668
	<i>Summa</i>	-6 720	-10 668
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 065 274	2 955 358
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	161 140	0
	Övriga sekundära intäkter	4 600	3 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	165 740	3 300
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-589 597	-571 344
	Snö och halk-bekämpning	0	-35 914
	Reparationer	-94 934	-207 029
	Planerat underhåll	0	-125 519
	Försäkringsskador	-249 048	-65 063
	El	-76 927	-79 798
	Uppvärmning	-461 878	-497 367
	Vatten	-365 734	-282 693
	Sophämtning	-139 467	-119 705
	Fastighetsförsäkring	-75 267	-83 033
	Kabel-TV och bredband	-141 912	-142 231
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 130	-38 930
	Övriga driftkostnader	-5 320	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 238 214	-2 248 625

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 513	0
	Administrationskostnader	-22 292	-16 529
	Extern revision	-14 125	-15 625
	Konsultkostnader	-3 510	-13 180
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-2 116	-1 151
	Övriga förvaltningskostnader	-59 778	-27 778
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-163 833	-95 762
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 776	-61 632
	Revisionsarvode	-3 603	-7 205
	Sociala avgifter	-17 299	-15 347
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 678	-84 184
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-280 634	-280 634
	Avskrivning på markanläggning	-27 562	-27 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-308 197	-308 197
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 675	25 033
	Ränteintäkter placeringar	25 725	35 689
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	716	927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 116	61 649

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-192 865	-194 872
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-192 865	-194 872
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 276 453	19 276 453
	Ingående anskaffningsvärde mark	157 500	157 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	491 250	491 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	19 925 203	19 925 203
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 916 748	-10 608 552
	Årets avskrivningar	-308 197	-308 197
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 224 945	-10 916 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 700 258	9 008 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 316 000	9 760 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 848 000	2 617 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	12 164 000	12 377 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 495 000	12 495 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 495 000	12 495 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 396 588	1 050 854
	Övriga fordringar	48 019	43 563
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 444 607	1 094 417

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

627

627

*Summa Kassa och bank***627****627**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,5%	2026-09-30	1 851 672	21 344
Stadshypotek AB	5,24%	2026-09-30	163 532	160 000
Stadshypotek AB	3,2%	2027-10-30	1 714 236	48 000
Stadshypotek AB	3,3%	2028-07-30	2 436 110	40 000
			6 165 550	269 344

Långfristig del

4 062 346

Nästa års amortering av långfristig skuld

88 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 015 204

Kortfristig del

2 103 204

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

269 344

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

440 908

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,78%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

37 201

0

Inre fond

231 557

250 540

Övriga kortfristiga skulder

13 298

5 154

*Summa Övriga skulder***282 056****255 694**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

272 920

254 735

Upplupna räntekostnader

16 254

25 074

Övriga upplupna kostnader

76 097

78 334

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***365 271****358 143**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-06

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörtén i Frövi, org.nr. 716411-5318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörtén i Frövi för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risken 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, förfalskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mörtén i Frövi för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Mauro Urra Pérez
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell-Åke Wijk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mörtén i Frövi signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linus Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 10:57:29



Janne Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 10:25:58



Carina Gidbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 14:20:14



Eva-Lena Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 11:31:49



Per Åke Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 15:15:06



Mats Erik Fagrell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 13:16:10



Kjell-Åke Wijk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 22:10:06



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:38:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mörtén i Frövi signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell-Åke Wijk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 22:08:33



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:35:01



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.