

Bostadsrättsföreningen

Mörbyskogen nr 3

Org.nr: 716400-0692

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 3, 716400-0692, med säte i Danderyd, 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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-07 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Daag Ericsson	2026
Ledamot	Anne-Sophie Rolker	2027
Ledamot	Christina Angberg	2026
Ledamot	Claes Forsell	2027
Ledamot	Margaretha Häggroth	2026
Suppleant	Marianne Stenström	2026
Suppleant	Hannes Axell	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Andreas Holman Kungsbron Borevision AB
Revisorssuppleant	Joakim Häll

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lundkvist, Ylva Andersson, Robert Blomqvist och Christina Jacobi. Carina Lundkvist, sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Revirförvaltaren 1 i Danderyd kommun med därpå uppförda byggnader med 222 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Byggnaderna är uppförd 1964. Fastighetens adress är Mörbydalen 17-36.

Föreningen upplåter 222 lägenheter med bostadsrätt. Till 134 lägenheter hör garage. Det finns 70 p-platser som hyrs ut av föreningen till medlemmar som inte har garage. El-stolpe för motorvärmare finns på 36 p-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
24	86	91	8	6	7

Total tomtarea:	18564	kvm
Total bostadsarea:	15517	kvm
Total lokalarea:	41	kvm
Total garagearea:	1876	kvm
Total förrådsarea:	362	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV, -telefoni	Telenor Sverige AB
Bredband	Bredbandig IT Communication i Göteborg AB (Bitcom)
Städning	Rengörare Näslund AB
Elavtal avseende volym	E.ON AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Jour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Serviceavtal hissar	St Eriks Hiss AB
Serviceavtal värme	El & Styrteknik i Stockholm AB
Serviceavtal portar	Tormax Sverig AB
Parkeringsövervakning	Länsparkerings Bevakning KB
Fastighetsskötsel	Cemi AB
Bank	Handelsbanken AB
VA	Solör Bioenergi Holding AB
Trädgård/Snöröjning	EKO Miljö och Mark AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 929 467 kr (404 907 kr 2024) och planerat underhåll för 282 088 kr (548 559 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Årets reparationer

I år är utfallet för reparationskostnaderna 23 % högre än budget och är därmed även högre utfall än faktiska reparationskostnader 2024.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-14 och som reviderades 2025-10-03 av Stoft Fastighetsteknik AB. Underhållsplanen sträcker sig över 40 år.

Bakgrund

Stoft fastighetsteknik AB reviderar föreningens underhållsplan varje år. Planen är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll. Ambitionen är att utföra det underhåll som krävs för att bibehålla byggnadernas status i 80 - 90 år. Underhållsplanen är upprättad för 40 år varav styrelsen presenterar planen för de kommande 10 åren.

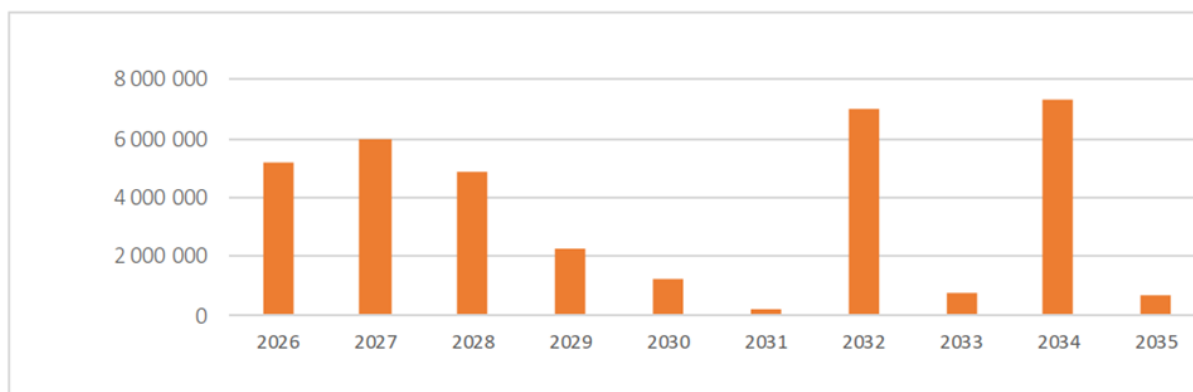
I år avsätts det 3 597 113 kr för de kommande årens underhåll. Detta motsvarar 202 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 830 679 kr, detta motsvarar 215 kr per kvm.



I nedanstående tabeller kan ni se vilka år som större arbeten är inplanerade och hur kostnaden fördelas. Det finns en sammanställning för 15 år men endast 10 år presenteras nedan.

Kod	Rubrik	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Mark	902 500		3 500	36 000	3 500	80 000	3 500		3 500	
2	Fasad					1 251 000	75 000	420 000		2 350 000	
3	Tak	15 000					15 000	247 500	247 500		
4	Balkong										
5	Lokaler			1 200 000							
6	Fönster och dörrar	162 400						990 000			
7	Trapphus				2 129 000				44 000		
8	Elsystem			989 000	100 000			78 000	448 000	4 894 500	
9	Gemensamma			1 330 600							
10	Signalsystem			1 100 000							
11	Hiss		540 000					3 600 000			
12	Värmesystem	3 000 000	3 070 900	225 000	20 000			840 000			597 000
13	Ventilation	963 305						285 925			77 000
14	Garage		27 300							27 300	
15	Vatten- och avlopp	100 000	2 295 200					545 200			
Summa per år		5 143 205	5 933 400	4 848 100	2 285 000	1 254 500	170 000	7 010 125	739 500	7 275 300	674 000



Fjärrvärmeförbrukningen har minskat under 2025 jämfört med 2024. Kostnaden ligger på ungefär samma nivå då kostnaderna per kWh ökat.

Fastighetselen och kostnaden för detta har också minskat 2025 jämfört med tidigare år 2024.

Fönster

Föreningens största projekt under 2025 har varit byte av fönster samt balkong- och terrassdörrar. Arbetet beräknas vara färdigställt i februari 2026.

Under 2025 hade vi tre budgetposter som inte har blivit åtgärdade, vilka är:

1. Markarbeten inklusive nya staket vid lekplatserna samt målning av räcken vid källartrapporna.
Källartrapporna behöver även repareras.
2. Fasadmålning av plåttäckningen.
3. Översyn av värmesystemets samtliga termostater, ventiler och undercentraler inklusive värmeväxlare.
Åtgärder för att säkerställa en god och driftsäker funktion planeras efter avslutad uppvärmningssäsong.
En av värmeväxlarna har redan ersatts.



UNDERHÅLL

UNDERHÅLL SOM INVESTERING	ÅR	KOMMENTAR
Balkonger	1999	
Värmeanläggning	2000	
Tvättutrustning	2000	
Fönsterinklädning	2000	
Tvättstuga Md 30	2001	
Värmesystem	2002	
Värmepumpar	2002	
Ventilationsaggregat	2004	
Takterrasser	2007	
Inglasning balkong	2009	
Stam-och badrumsrenovering	2011-2013	
Lokal Md 25 till 2 nya lägenheter	2015	
Takvärmeanläggning låghus	2018	Förhindrar bildande av istappar
Entrétag och vägg låghus	2018	
Galler södra garageväggen	2018	Förhindrar inkommande regn
Värme och ventilation	2020	Nytt i låghus: Värmepump i UC, kringutrustning, rörstammar, frånluftsåtervinningsbatteri. För fastigheten: 70 st Ecoguard temperaturgivare
INVESTERING I BALANSRÄKNINGEN	ÅR	KOMMENTAR
Avgasare	2025	Installation av 3 st avgasare i resp undercentral
Expansionskärl	2025	Installation av 3 st expansionskärl i resp undercentral
UNDERHÅLL I RESULTATRÄKNINGEN	ÅR	KOMMENTAR
Garage	2014	Totalrenovering
Hissar	2014	Inklusive nya hisskorgar
Entréportar, yttre och inre byte	2017	Entrén målades
Nytt låssystem i fastigheten	2017	
Byte plåttak låghus	2018	Nya takluckor och säkerhetsanordningar. De nya taken är förberedda för ev framtida installation av solpaneler
Byte takbeläggning höghus	2019	Nya takluckor och säkerhetsanordningar
Markarbeten	2019	Asfaltering, kantsten och cykelställ
Värme och ventilation	2020	Utbytt: Värmepumpar, frånluftsåtervinningsbatterier, apparatskåp med styr, elfördelning i UC, rörstigare. Ommålning i Undercentralerna
Avloppsstammar	2021	Högtrycksspolning horisontella stammar
Avloppsstammar	2022	Högtrycksspolning vertikala avloppsstammar
Branddörrar	2022	Byte av branddörrar, översta våningen i höghusen
Fönsterbyte	2022-	Pågående fönsterbyte
Installation av torktumlare	2023	MD 30
Branddörr	2023	Gavel MD 30
Åtgärd av dagvattenrännor		Nedre garages infart
Personalutrymme	2024	Måleri och renoveringsarbeten
Ventilerad botten list	2024	Garagen
Ändring stuprör, asfaltering	2024	Låghusen. Inträngande vatten vid grund vid häftiga skyfall
Målning och renovering av städutrymmen	2025	Utfört i 5 st städutrymmen
Vattenutkastare terrasser höghus	2025	Installation av nya vattenutkastare i resp. höghus
Uppgradering av nödtelefoner	2025	Uppgradering till 4G GSM för 9 st hissar
Byte av Ecoguards insamlingsenheter	2025	
Beskärning av träd och buskar	2025	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 18 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 287 medlemmar.

26 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	13 172	12 116	11 771	10 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 221	1 081	622	-628
Förändring av underhållsfond	3 315	3 510	2 171	1 086
Resultat efter fondförändringar	-1 094			
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar		-540	355	190
Sparande, kr/kvm	220	196	167	157
Soliditet, (%)	56	63	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	809	748	713	620
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	96	94	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	757	701	667	580
Driftkostnad, kr/kvm	301	287	300	295
Energikostnad, kr/kvm	152	147	137	156
Ränta, kr/kvm	116	121	122	43
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	202	226	149	149
Lån, kr/kvm	4 420	3 102	3 114	3 230
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 069	3 584	3 599	3 732
Räntekänslighet, (%)	6	5	5	6
Snittränta, (%)	2.63	3.89	3.9	1.33

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 588 132	99 366 500	9 342 614	- 22 046 053	1 081 429
Disposition enligt föreningsstämma				1 081 429	-1 081 429
Avsättning till underhållsfond			3 597 113	-3 597 113	
lanspråktagande av underhållsfond			-282 088	282 088	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					2 220 738
Vid årets slut	13 588 132	99 366 500	12 657 639	- 24 279 649	2 220 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 20 964 624
Årets resultat före fondförändring	2 220 738
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 3 597 113
lanspråktagande av underhållsfond	282 088
Summa över/underskott	- 22 058 911

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 22 058 911
Totalt	- 22 058 911

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

Årsavgifter och hyror

2

12 923 003

11 970 767

Övriga rörelseintäkter

3

248 804

144 849

Summa rörelseintäkter

13 171 807

12 115 616

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-929 467

-404 907

Planerat underhåll

5

-282 088

-548 559

Driftskostnader

6

-5 349 885

-5 146 356

Övriga kostnader

7

-467 176

-446 079

Personalkostnader

8

-472 438

-466 807

Avskrivningar av anläggningstillgångar

9

-1 410 659

-1 888 945

Summa rörelsekostnader

-8 911 713

-8 901 653

RÖRELSERESULTAT

4 260 094

3 213 963

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

32 402

31 790

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 071 759

-2 164 324

Summa finansiella poster

-2 039 357

-2 132 534

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 220 737

1 081 429

RESULTAT FÖRE SKATT

2 220 737

1 081 429

ÅRETS RESULTAT

2 220 737

1 081 429



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	154 530 982	155 523 516
Inventarier, maskiner och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	26 591 976	0
Summa materiella anläggningstillgångar		181 122 958	155 523 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 128 958	155 529 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 400	29 429
Övriga fordringar	13	4 268 607	4 368 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	281 344	385 389
Summa kortfristiga fordringar		4 561 351	4 783 248
Kassa och bank			
Kassa och bank		86	0
Summa kassa och bank		86	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 561 437	4 783 248
SUMMA TILLGÅNGAR		185 690 395	160 312 764



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 588 132	13 588 132
Uppskrivningsfond		99 366 500	99 366 500
Underhållsfond		12 657 640	9 342 614
Summa bundet eget kapital		125 612 272	122 297 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 279 649	-22 046 053
Årets resultat		2 220 738	1 081 429
Summa fritt eget kapital		-22 058 911	-20 964 624
SUMMA EGET KAPITAL		103 553 361	101 332 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	30 230 000	9 812 096
Summa långfristiga skulder		30 230 000	9 812 096
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 230 000	9 812 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	48 432 096	45 806 000
Förskott från kunder		587 510	587 510
Leverantörsskulder		749 436	590 270
Skatteskulder		40 814	21 539
Övriga skulder		115 239	123 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 981 939	2 039 001
Summa kortfristiga skulder		51 907 034	49 168 046
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		51 907 034	49 168 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 690 395	160 312 764



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 260 095	3 213 963
Avskrivningar	1 410 659	1 888 945
Summa	5 670 754	5 102 908
Erhållen ränta	32 402	31 790
Erlagd ränta	-2 071 759	-2 164 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 631 397	2 970 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	486 707	-206 656
Förändring av rörelseskulder	112 893	-369 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 230 997	2 394 478
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 010 101	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 010 101	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	23 264 000	
Amortering av låneskulder	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 044 000	-220 000
Årets kassaflöde	264 896	2 174 478
Likvida medel vid årets början	3 790 600	1 616 122
Likvida medel vid årets slut	4 055 497	3 790 600



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Tillkommande utgifter

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.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme & grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	40
Yttertak	60
El	50
Balkong	50
Ventilation	20
Hiss	30
Expansionskärl	10
Avgasare	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 745 093	10 875 247
Hyror p-platser/garage	1 038 641	968 205
Övriga objekt	139 269	127 315
Totalt årsavgifter och hyror	12 923 003	11 970 767

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	49 842	66 069
Överlåtelseavgifter	24 768	18 391
Övriga intäkter	174 194	60 391
Totalt övriga rörelseintäkter	248 804	144 849

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 174 194 kr i form av bland annat: pantsättningsavgifter, intäkter för polletter, vidarefaktureringar till medlemmar samt ersättning förpackningsinsamling.



Not 4. Reparationer

Målning & tapetsering, gemensamma utrymmen
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Armaturer, gemensamma utrymmen
Dörrar, portar och lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Hissar, installationer
Övrigt, installationer
Tak, huskropp utvändigt
Fönster, huskropp utvändigt
Balkonger, huskropp utvändigt
Vattenskador
Markytor

	2025	2024
	3 688	0
	16 380	6 864
	4 130	35 912
	41 618	8 163
	109 600	154 028
	165 202	5 431
	6 708	49 129
	15 809	9 017
	78 255	121 559
	39 293	0
	0	2 418
	2 418	4 139
	8 168	0
	438 198	6 559
	0	1 688
	929 467	404 907
Totalt reparationer	929 467	404 907

Not 5. Planerat underhåll

Målning & tapetsering, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Hissar, installationer
Övrigt, installationer
Fönster, huskropp utvändigt
Markytor
Garage och p-platser

	2025	2024
	0	43 125
	40 781	0
	59 310	0
	67 500	0
	40 038	0
	0	258 874
	74 459	0
	-1	246 560
	282 088	548 559
Totalt planerat underhåll	282 088	548 559



Not 6. Driftskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	823 896	841 506
Uppvärmning	1 123 226	1 086 022
Vatten och avlopp	759 098	687 837
Avfallshantering	392 854	287 693
Teknisk förvaltning	841 152	977 211
Serviceavtal	115 097	96 693
Besiktningsskostnader	35 821	5 412
Systematiskt brandskyddsarbete	19 744	0
Snöröjning	116 381	97 672
Bevakningskostnader	2 645	2 546
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	18 439
Bredband	266 200	266 200
Kabel-TV	197 638	165 620
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	18 000	18 000
Försäkringar	183 516	180 729
Förbrukningsmaterial	16 522	17 576
Övriga driftkostnader	14 957	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	423 138	397 200
	5 349 885	5 146 356
Totalt driftskostnader	5 349 885	5 146 356

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 570	10 570
Förvaltningskostnader	356 118	333 670
Revision	24 250	52 675
Tele och post	23 980	21 002
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 765	14 584
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 310
Bankkostnader	5 745	5 057
IT-tjänster	5 568	4 644
Övriga externa tjänster	21 182	0
Övriga externa kostnader	998	2 567
Totalt övriga kostnader	467 176	446 079

I posten övriga externa tjänster ingår det under 2025, 21 182 kr i form av uppdatering av underhållsplan samt kostnad för inventeringa av UC.

Not 8. Personalkostnader

Styrelsen

	2025	2024
Styrelsearvode	415 804	381 376
Sociala kostnader	56 633	85 431
	472 438	466 807
Totalt personalkostnader	472 438	466 807

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 9. Avskrivningar av anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

1 410 659

1 888 945

Totalt avskrivningar av anläggningstillgångar

1 410 659

1 888 945

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

80 000 000

70 000 000

Summa:

80 000 000

70 000 000

Not 11. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

97 264 113

97 264 113

Mark

100 404 000

100 404 000

Årets anskaffning byggnader

418 125

2 821 249

Ökning/minskning av pågående nyanläggning

0

-2 821 249

Utgående anskaffningsvärden

198 086 238

197 668 113

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 42 144 597

- 40 255 652

Årets avskrivning på byggnader

- 1 410 659

- 1 888 945

Utgående avskrivningar

-43 555 256

-42 144 597

Utgående redovisat värde

154 530 982

155 523 516

Varav

Byggnader

54 126 982

55 119 516

Mark

100 404 000

100 404 000

Pågående nyanläggningar

26 591 976

0

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

212 924 000

182 397 000

Taxeringsvärde mark

139 117 000

170 137 000

352 041 000

352 534 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

348 000 000

349 000 000

Lokaler

4 041 000

3 534 000

352 041 000

352 534 000

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

232 925

232 925

Utgående anskaffningsvärden

232 925

232 925

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 232 925

- 232 925

Utgående avskrivningar

- 232 925

- 232 925

Utgående redovisat värde

0

0



Not 13. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken hos förvaltare*	4 055 411	3 790 601
Avräkning skatter och avgifter	213 196	577 829
Summa	4 268 607	4 368 430

*Föreningens fulla behållning på kassa och bank står på klientmedelskontot. Klientmedelskontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	281 344	385 390
Summa	281 344	385 390

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 432 096	45 806 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 230 000	9 812 096
Summa	78 662 096	55 618 096

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,23 %	9 500 000	0
Stadshypotek	2027-06-30	2,70 %	9 500 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,70 %	9 900 000	9 900 000
Stadshypotek*	2026-01-30	3,99 %	9 812 096	9 912 096
Stadshypotek	2029-01-30	2,93 %	10 950 000	11 070 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,33 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-05-29	2,35 %	10 500 000	6 106 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,36 %	10 500 000	5 630 000
Summa skulder till kreditinstitut			78 662 096	55 618 096

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet kapitalbands med ny villkorsperiod 2026-01-30-2029-01-30 hos Stadshypotek med en ränta på 2,92 %.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	238 411	325 136
Förutbetalda intäkter	1 192 674	1 150 647
Upplupna revisionsarvoden	35 500	45 000
Upplupna kostnader	515 354	518 218
Summa	1 981 939	2 039 001

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 5 %.



Underskrifter

Danderyd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Daag Ericsson
Ordförande

Anne-Sophie Rolker
Ledamot

Christina Angberg
Ledamot

Claes Forsell
Ledamot

Margaretha Häggroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 05:08

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 25.02.2026 11:50

DOCUMENT ID:

BkXXbVLN_Zx

ENVELOPE ID:

BJzQW4U3uWI-BkXXbVLN_Zx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Mörbysko
gen nr 3.pdf

20 pages

SHA-512:

ff2b2abb27e32bad4dd1b4c42e47e035ce3b5872dee4c4
89162ab4b88f3902ef072de8dfe93ada0b1f85fb4f48b4d
19d71276c77b2f212983e6040292026d2f7

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
MARGARETHA HÄGGROTH margaretha.haggroth@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 15:26 25.02.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/24) IP: 45.134.121.197
CLAES OLOF FORSELL claes.forsell@morbyskogen3.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:12 25.02.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 151.156.253.83
ANN-SOFIE ROLKER annesophie.rolker@morbyskogen3.se	 Signed Authenticated	28.02.2026 10:51 28.02.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/27) IP: 45.150.161.166
CHRISTINA ANGBERG kickiangberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 13:32 01.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/28) IP: 45.134.121.208
DAAG ERICSSON ordforande@morbyskogen3.se	 Signed Authenticated	01.03.2026 18:42 25.02.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/06) IP: 147.186.8.16
Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 05:08 02.03.2026 04:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 83.185.32.38

* 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