



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 med säte i Danderyd org.nr. 769622-8217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukhuset 16	2011-12-01	2011
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	340
18	förråd	202
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 661
27	lägenheter (hyresrätt)	1 265
Totalt 192 objekt		9 468

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 92 st 1 rok, 30 st 2 rok, 20 st 3 rok, 10 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Danderyd Sjukhuset GA:5	G:A	717915-3189	34 / 100	Väg, Gång-och körbana, Vändplan, Vägbelysning. Gårdar, Gång-och entrévägar. Utebelysning, Vägbelysning, Stolpar, Elmatning, Vattenledningar, Spillvattenledningar. Dagvattenledningar. Markparkering och p-däck, Laddpunkter och sopsortering. Se förrättningsakter för fullständigt ändamål.
Danderyd Sjukhuset GA:4	G:A		33 / 5	Trädgårdsanläggning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emelie Cedergren	Ordförande	2024-06-16	
Marie Reinius	Ledamot	2025-06-24	
Gisela Andrén	Ledamot	2019-02-12	
Gergana Tanova	Ledamot	2024-06-16	2025-06-24
Nikta Chegini	Ledamot	2024-06-16	
Embla Gullström	Ledamot	2024-06-16	
Marja Eskola	Suppleant	2020-07-09	
Milena Pfeifer	Suppleant	2024-06-16	
Wilhelmina Brunila	Suppleant	2024-06-16	
Hanna Birgerstam	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gisela Andrén, Embla Gullström, Nikta Chegini, Emelie Cedergren och Marie Reinius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter av Gisela Andrén, Embla Gullström, Nikta Chegini, Emelie Cedergren och Marie Reinius.

Revisorer har varit: Kerstin Hedberg revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Helen Persson,Helena Hallstenson och Patrick Rohlmann valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar och 2 med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts 5% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har under året gått över till K3 vilket har påverkat avskrivningarna negativt.

Under 2025 har flera viktiga projekt inom föreningen slutförts.

* Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är färdigställd och godkänd.

* Ett nytt soprum med fullständig sortering för papp/kartong, plast, glas och metall har tagits i bruk.

* Entréprojektet har avslutats och föreningen har nu nya entréer på bottenvåning samt plan 1.

* Nya hissar har installerats i port 17

* Individuella elmätare har installerats i samtliga lägenheter.

* Två nya torkskåp har installerats i tvättstugan.

* Under året har två av föreningens lån omförhandlats, vilket har resulterat i bättre räntesatser.

Föreningen sålde tre hyresrätter under 2024. Dessa försäljningar har möjliggjort finansiering av följande projekt 2025; nya hissar, entréprojektet samt installation av elmätare.

Entréprojektet överskred budget, till följd av brister hos projektledningen från HSB.

Ökade kostnader för värme och vatten till följd av mer specifik avläsning av den faktiska förbrukningen.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	106	163	205	178
Skuldsättning, kr/kvm	10 733	10 921	11 083	11 212	11 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 922	13 342	13 539	13 698	13 915
Räntekänslighet, %	13	14	17	20	21
Energikostnad, kr/kvm	265	223	208	251	244
Årsavgifter, kr/kvm	961	940	786	700	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	74	68	68	67
Totala intäkter, kr/kvm	1 072	1 017	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 869	9 486	8 761	8 349	7 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 201	-467	-131	-573	36 228
Soliditet, %	54	55	53	53	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 982 214 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	182 419 370	0	1 935 000	184 354 370
Upplåtelseavgifter, kr	20 305 085	0	0	20 305 085
Underhållsfond, kr	4 256 000	0	2 041 609	6 297 609
S:a bundet eget kapital, kr	206 980 455	0	3 976 609	210 957 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-81 021 455	-466 586	-2 041 609	-83 529 650
Årets resultat, kr	-466 586	466 586	-3 201 354	-3 201 354
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-81 488 041	0	-5 242 963	-86 731 004
S:a eget kapital, kr	125 492 414	0	-1 266 354	124 226 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 358 391 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-83 529 650
Årets resultat, kr	-3 201 354
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-86 731 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 213 362
Balanseras i ny räkning, kr	-87 917 642

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	9 868 691	9 486 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 333	147 409
Summa Rörelseintäkter		9 934 024	9 633 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 047 350	-4 625 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 863	-275 929
Personalkostnader	Not 6	-455 982	-386 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 242 126	-1 095 256
Summa Rörelsekostnader		-10 076 322	-6 383 490
Rörelseresultat		-142 298	3 250 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62 486	137 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 121 542	-3 854 741
Summa Finansiella poster		-3 059 056	-3 717 070
Resultat efter finansiella poster		-3 201 354	-466 586
Resultat före skatt		-3 201 354	-466 586
Årets resultat		-3 201 354	-466 586

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	221 941 534	220 307 340
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		221 941 534	220 307 340
Summa Anläggningstillgångar		221 941 534	220 307 340

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 749	16 549
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 912 241	803 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	441 115	312 964
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 382 104	1 132 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	168 500	7 237 019
<i>Summa Kassa och bank</i>		168 500	7 237 019
Summa Omsättningstillgångar		4 550 604	8 369 631
Summa Tillgångar		226 492 138	228 676 971

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 659 455	202 724 455
Fond för yttre underhåll		6 297 609	4 256 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		210 957 064	206 980 455
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-83 529 650	-81 021 455
Årets resultat		-3 201 354	-466 586
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-86 731 004	-81 488 041
Summa Eget kapital		124 226 060	125 492 414

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	39 275 000	69 400 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		39 275 000	69 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 175 000	31 849 180
Leverantörsskulder		946 131	419 673
Skatteskulder		18 995	33 324
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	118 688	127 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 732 265	1 354 386
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		62 991 078	33 784 558
Summa Skulder		102 266 078	103 184 558
Summa Eget kapital och skulder		226 492 138	228 676 971



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-142 298	3 250 483
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 242 126	1 095 256
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 242 126	1 095 256
Erhållen ränta	62 486	137 671
Erlagd ränta	-3 179 903	-3 849 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 589	633 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 903 686	65 428
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	939 062	-161 177
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-964 625	-95 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-982 214	538 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 876 320	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 876 320	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 935 000	6 250 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 799 180	-1 500 820
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 820	4 749 180
Årets kassaflöde	-5 722 714	5 287 338
Likvida medel vid årets början	7 788 362	2 501 025
Likvida medel vid årets slut	2 065 649	7 788 362

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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 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	7 029 417	6 588 322
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	292 753	544 940
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	73 980	72 852
	Hyror bostäder	2 092 917	2 056 711
	Hyror lokaler	111 732	74 577
	Hyror förbrukningsbaserad	54 724	0
	Hyror övrigt	42 968	56 133
	Övriga primära intäkter	170 515	106 777
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 869 006	9 500 313
	Hyresbortfall	-315	-13 749
	<i>Summa</i>	-315	-13 749
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 868 691	9 486 564
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 248	137 787
	Övriga sekundära intäkter	43 085	9 622
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 333	147 409
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-931 776	-965 140
	Reparationer	-573 780	-405 079
	Planerat underhåll	-1 213 362	-358 391
	Försäkringsskador	-65 228	-70 458
	El	-783 514	-620 121
	Uppvärmning	-965 744	-946 662
	Vatten	-710 704	-505 163
	Sophämtning	-142 581	-123 721
	Fastighetsförsäkring	-157 148	-140 972
	Kabel-TV och bredband	-149 284	-149 239
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 364	-293 470
	Övriga driftkostnader	-50 866	-47 372
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 047 350	-4 625 788

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 886	-4 618
	Administrationskostnader	-67 721	-37 955
	Extern revision	-40 000	-37 500
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-13 557	-62
	Övriga förvaltningskostnader	-196 926	-190 113
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-330 863	-275 929
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-348 127	-296 499
	Sociala avgifter	-107 855	-90 018
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-455 982	-386 517
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	376	0
	Ränteintäkter placeringar	0	132 399
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	62 110	5 272
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	62 486	137 671
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 113 493	-3 853 742
	Övriga räntekostnader	-8 049	-999
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 121 542	-3 854 741

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 865 854	153 865 854
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 087 900	80 087 900
	Hissar och entreér	4 876 320	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	238 830 074	233 953 754
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 646 414	-12 551 158
	Årets avskrivningar	-3 242 126	-1 095 256
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 888 540	-13 646 414
	<i>Utgående redovisat värde</i>	221 941 534	220 307 340
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	112 979 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	595 000	979 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 123 000	1 310 000
	<i>Summa</i>	206 718 000	213 268 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 200 000	106 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	106 200 000	106 200 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Entreér och hiss	3 414 570	0
	Omklassificering till byggnad	-3 414 570	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 897 149	551 343
	Övriga fordringar	2 015 092	251 756
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 912 241	803 099

* I övriga fordringar ingår upplåtelse med 1 766 500 kr.

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	441 115	312 964
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	441 115	312 964
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Likvidamedel Fastum	0	1 917 726
---------------------	---	-----------

SBAB	168 500	5 329 294
------	---------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	168 500	7 247 019
-----------------------------	----------------	------------------

Not 14	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>
Nordea	2,18%	2026-12-23	2 000 000	0
Danske Bank	3,62%	2028-03-31	17 125 000	500 000
Nordea	4,21%	2026-03-18	15 275 000	300 000
Nordea	3,35%	2027-12-15	19 000 000	500 000
Nordea	2,43%	2026-11-18	17 700 000	300 000
Nordea	2,19%	2026-03-25	10 000 000	0
Nordea	2,56%	2027-07-21	4 350 000	200 000
Nordea	2,27%	2026-12-02	14 000 000	0
			99 450 000	1 800 000

Långfristig del	39 275 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	58 975 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	60 175 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 800 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 200 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,18%	2026-12-23	2 000 000	0
Danske Bank	3,62%	2028-03-31	17 125 000	500 000
Nordea	4,21%	2026-03-18	15 275 000	300 000
Nordea	3,35%	2027-12-15	19 000 000	500 000
Nordea	2,43%	2026-11-18	17 700 000	300 000
Nordea	2,19%	2026-03-25	10 000 000	0
Nordea	2,56%	2027-07-21	4 350 000	200 000
Nordea	2,27%	2026-12-02	14 000 000	0
			99 450 000	1 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			58 975 000	
Kortfristig del			60 175 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 165	2 095
Källskatt och sociala avgifter	72 881	89 595
Inre fond	36 305	36 305
Övriga kortfristiga skulder	5 337	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	118 688	127 995

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	782 872	551 343
Upplupna räntekostnader	140 951	199 312
Övriga upplupna kostnader	808 442	603 731
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 732 265	1 354 386

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-02.

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 Brf Mörbylund 17-21

Org.nr 769622-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbylund 17-21 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

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 Mörbylund 17-21 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 föreningen 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emelie Cedergren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:45:17



Gisela Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 05:46:54



Nikta Chegini

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 17:22:36



Embla Gullström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:55:31



Marie Reinius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:00:12



Kerstin Hedberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:57:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mörbylund 17-21 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kerstin Hedberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:02:17



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.