

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3

716000-0621

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

Styrelsen för Brf Mörby 1:3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vallentuna-Mörby 3:1 bebyggdes 1958-1959 och består av 3 flerbostadshus. Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 4 249 kvm varav 3 787 kvm utgör boyta och 462 kvm lokalyta. Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1960-04-19 och nuvarande stadgar 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna. Föreningen äger marken. Föreningen ingår ej i samfällighet. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl. inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 bostadsrättslägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok 16 st
2 rok 12 st
3 rok 28 st
4 rok 6 st
5 rok 2 st

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Aktiebolaget R J Markis	183 kvm	2026-12-31
Salong Concept	148 kvm	2026-12-31
Salong Concept	45 kvm	2026-12-31

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal som kan lånas av medlemmar. Bord och stolar för 25-30 personer finns.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 64 (65) medlemmar*.
Under året har 4 (2) bostadsrätter överlåtits.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2 (2).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

*Varav Vallentuna kommun äger 11 (11) lägenheter. Kommunen är enl. stadgarna endast 1 medlem och har därmed en röst. Kommunen anses per automatik hyra ut sina lägenheter i andra hand och betalar därför avgift för andrahandsuthyrning för samtliga lägenheter.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig till 2075.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll 2019-2025

Brandskyddsinspektion	2025	Nya brandsläckare införskaffas
Elbesiktning allmänna utrymmen	2025	Erforderliga åtgärder
OVK genomförts i hyreslokaler	2025	Frånluftsfläkt renoverad
Fortsatta åtgärder m.a.a EG OVK	2025	Lgh-innehavare ansvarig
Markarbete väg runt hus A	2025	Tung trafik varuleveranser
Radonmätning avslutad, godkänd	2025	Ny radonmätning 2031-32
Im-kanalrensning samtliga hus	2024	Del i efterarbete OVK
Mossbekämpning tak samt rensning av takrännor	2024	
Radonmätning	2024	Ommätning 1 punkt
Nya fönster och dörr samt belysning i hyreslokal	2024	Underhåll i samband med byte av hyresgäst
OVK	2023	Ej godkänd. Efterarbete våren -24
Takbesiktning och reparation	2023	Samtliga byggnader
Stamventilsbyte och därmed erforderlig asbestsanering	2023	Samtliga byggnader
Avloppsstamspolning	2022	Samtliga byggnader
Radonmätning	2022	Ommätning 2 punkter
Radonmätning	2021	Samtliga byggnader
Översyn eluttag vindskontor	2021	Samtliga byggnader
Nytt expansionskärl	2021	Ersatt rostigt kärl
Modernisering av belysning i lokaler	2020	Föreningslokal, uthyrningslokaler
Dräneringsarbete	2020	Hus B
Dräneringsarbete	2019	Hus B, C
Modernisering av uthomhusbelysning	2019	Förstärkt med pollare

Planerat underhåll

Anskaffning av miljöhus för FNI	2026	Beslut på årsstämman 2025
---------------------------------	------	---------------------------

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2025 haft följande sammansättning:

Birgit Carlsson	Ledamot, ordförande
Jan Eriksson	Ledamot
Lars Lundgren	Ledamot
Maria Dahl	Ledamot
Ulf Linderöth	Ledamot
Kenneth Karlsson	Suppleant
Berit Ekman	Suppleant

Revisorer

Per Jacobsson	Azets Revision och Rådgivning AB*
---------------	-----------------------------------

Valberedning

Gunilla Hägerstedt	Sammanställande
Eva Jansson	

*Vid extra stämma den 20 oktober 2025 valdes revisionsföretaget Azets Revision och Rådgivning AB då KPMG AB valt att inte längre revidera bostadsrättsföreningar. Huvudansvarig revisor Per Jacobsson har följt med till det nya företaget.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i IF.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

MSB:s besiktning av föreningens skyddsrum. Åtgärder krävs i skyddsrummet i hus B.
Brandskyddsinspektion.
Elsäkerhetsbesiktning.
Markarbete för att bredda och förstärka utfarten runt hus A.
Stängt en tvättstuga efter beslut på årsmötet. Anledning till stängningen är färre tvättande i kombination med avgifter för effektoppar.
Städdagar genomfördes på våren och hösten. Skyddsrummen dammsögs, städning utomhus, vindskivor över entréerna och sopkärlskåpen har tvättats och de senare även målats Blommor utplanterades respektive togs bort. Sedvanlig korvgrillning.

Väsentliga händelser efter årets slut

Låtit installera 4 laddstolpar och 1 laddbox. Drift och debitering i egen regi.

Föreningens avtal

Fastighetsskötsel, Markskötsel inkl. snöröjning samt Teknisk förvaltning	Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Telenor AB
Elnät	Ellevio AB
El	Skellefteå Kraft
Värme	E.ON/ Solör bioenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Ekonomisk Förvaltning	Norrorts Boservice AB
Städning	Stockholm Top Service AB

Övrig information

Bredband via fiber är indraget sedan 2012. Kostnad för kabel-TV ingår i avgiften. I avgiften ingår bredband med 125 kronor/ månad sedan den 1/10 2024.

Värme-och vattenkostnad ingår avgiften. Hushållsel betalas av enskild. Elförbrukning i trapphus, källare och vind , ytterbelysning och tvättstugor ingår i avgifterna.

Föreningens ekonomi

Föreningens två bundna lån har omsatts i mars respektive december 2025. Räntorna bedöms bli minst dubblade 2026. Det tredje lånet har rörlig ränta.

Solör Bioenergi AB har aviserat prishöjning på fjärrvärme med 22% fr o m 2026. Elkostnaden är fortsatt hög. Effektagifter har bidragit till kostnadsökningen Kostnaderna för vatten och avlopp har stigit nästan 30 %. Viktigt att vara sparsam med vatten. Kostnaderna för sophantering stiger. Viktigt att sopsortera rätt så att vi inte behöver hyra ytterligare soptunnor.

Avgiftshöjning med 3% planeras fr o m den 1 januari 2026. Höjda hyror för garage och p-platser med 50 respektive 25 kronor per månad.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	512	505	498	495
Hysesintäkt/kvm lokaler (kr)	1 062	1 037	910	826
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	566	597	618	970
Lån/kvm totalyta (kr)	504	532	551	864
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	283	261	247	220
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	106	127	128	108
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	73,4	75,6	77,4	79,5
Genomsnittlig låneränta (%)	2,24	2,00	2,11	1,41
Räntekänslighet	1	1	1	2
Kapitalkostnader per kvm totalyta (kr)	12	11	12	12
Soliditet (%)	52,4	49	46,9	36,1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	189	302	-408
Nettoomsättning (kr)	2 640	2 534	2 420	2 360

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring Eget kapital				
Belopp vid årets ingång	2 046 698	2 712 732	-2 083 757	189 521
Disposition av före- gående års resultat		73 812	115 709	-189 521
Årets resultat				146 423
Belopp vid årets utgång	2 046 698	2 786 544	-1 968 048	146 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-1 968 048
Årets resultat	146 423
	-1 821 625

Styrelsen föreslår att:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	325 000
av fond för yttre underhåll ianspråkta	-205 376
i ny räkning överföres	-1 941 249
	-1 821 625

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 640 450	2 533 614
Övriga intäkter		3 300	-
Summa intäkter		2 643 750	2 533 614
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 135 211	-2 010 070
Övriga rörelsekostnader	4	-148 269	-142 189
Personalkostnader	5	-106 782	-103 930
Avskrivningar	6	-97 241	-97 241
Summa rörelsens kostnader		-2 487 503	-2 353 430
Rörelseresultat		156 247	180 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter		38 145	54 642
Räntekostnader för fastighetslån		-47 970	-45 305
Resultat från finansiella poster		-9 825	9 337
ÅRETS RESULTAT		146 423	189 521

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 092 188	3 189 429
Inventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 092 188	3 189 429
Summa anläggningstillgångar		3 092 188	3 189 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	211 016	183 981
Summa kortfristiga fordringar		211 026	183 981
Kassa och bank			
Bank		2 441 395	2 469 897
Summa kassa och bank		2 441 395	2 469 897
Summa omsättningstillgångar		2 652 421	2 653 878
SUMMA TILLGÅNGAR		5 744 609	5 843 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 046 698	2 046 698
Fond för yttre underhåll		2 786 544	2 712 732
Summa bundet eget kapital		4 833 242	4 759 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 968 048	-2 083 757
Årets resultat		146 423	189 521
Summa fritt eget kapital		-1 821 625	-1 894 236
Summa eget kapital		3 011 617	2 865 194
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	1 100 000	-
Summa långfristiga skulder		1 100 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 041 874	2 261 874
Leverantörsskulder		190 508	284 900
Skatteskulder		8 444	11 792
Övriga skulder		-	42 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	392 166	377 042
Summa kortfristiga skulder		1 632 992	2 978 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 744 609	5 843 307

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	156 248	180 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	97 241	97 241
Erhållen ränta	38 145	54 642
Betald ränta	-47 970	-45 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 664	286 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 045	-47 562
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-125 121	25 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 498	264 317
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-78 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-78 438
Årets kassaflöde	-28 502	185 879
Likvida medel vid årets början	2 469 896	2 284 017
Likvida medel vid årets slut	2 441 394	2 469 896

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag K2 och 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 940 415	1 914 163
Intäkter bredband	96 000	24 000
Hysesintäkter lokaler	399 453	390 018
Hysesintäkter garage	64 860	64 860
Hysesintäkter parkering	64 800	62 700
Hysesintäkter förråd	4 440	4 440
Andrahandsuthyrning	70 560	73 535
Övriga intäkter	-78	-102
	2 640 450	2 533 614

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	122 442	122 814
Snöröjning/sandning	1 950	1 761
Städning	60 000	60 000
Fastighetsförsäkring	89 024	85 050
Kabel TV/bredband	163 860	87 404
Fastighetsskatt	133 206	125 566
Övriga kostnader fastighet	800	800
El	88 994	81 581
Värme	805 675	775 944
Vatten	306 484	250 344
Sophämtning	102 470	95 302
Reparationer	54 930	72 316
Underhåll enligt plan	205 376	251 188
	2 135 211	2 010 070

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Administration	16 322	11 689
Revisionsarvode	32 250	31 250
Förvaltningsarvode	88 760	89 134
Bostadsrätterna	6 710	6 710
Bankkostnader	4 227	3 406
	148 269	142 189

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	89 000	87 750
Sociala kostnader	17 782	16 180
	106 782	103 930

Not 6 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	5 339 394	5 339 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 339 394	5 339 394

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 149 965	-2 052 724
Årets avskrivning	-97 241	-97 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 247 206	-2 149 965

Bokfört värde byggnader

	3 092 188	3 189 429
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>42 572 000</i>	<i>40 441 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>16 715 000</i>	<i>21 563 000</i>
	59 287 000	62 004 000

Not 7 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

-Vid årets början	163 421	163 421
Utgående anskaffningsvärde	163 421	163 421

Ackumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-163 421	-163 421
Utgående avskrivningar	-163 421	-163 421

Redovisat värde vid årets slut

	-	-
--	---	---

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 144	89 024
Förutbetald kabel-TV/bredband	41 341	40 965
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 425	20 238
Övriga upplupna kostnader	56 106	33 754
	211 016	183 981

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	3,09 %	2027-12-01	1 100 000	1 100 000
Handelsbanken	3,30 %	2026-01-02	241 874	361 874
Handelsbanken	3,03 %	2026-03-01	800 000	800 000
			2 141 874	2 261 874
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld*			-1 041 874	-2 261 874
			1 100 000	-

*Lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda panter och säkerheter	5 219 000	5 219 000
-------------------------------	-----------	-----------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter	274 605	261 362
Upplupna utgående räntor	4 689	3 671
Upplupen elkostnad	7 498	8 188
Upplupen värmekostnad	104 379	103 497
Övriga upplupna kostnader	995	324
	392 166	377 042

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningen är daterad den 7 april 2026.

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Birgit Carlsson
Ordförande

Jan Eriksson
Ledamot

Lars Lundgren
Ledamot

Maria Dahl
Ledamot

Ulf Linderöth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Azets Revision och Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3, org.nr 716000-0621.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörby 1:3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor