



Årsredovisning 2025
för
Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Kallelse till årsstämma

Datum: Onsdagen den 27 maj 2026

OBS! Ursprungligt annonserat datum den 21 maj fungerade inte pga. förseningar att få årsredovisningen klar i tid

Tid: Klockan 18.30

**Lokal: Bra mat, Vendevägen 89, Danderyd ("Skanska-huset")
(rött tegelhus mitt emot rondellen vid Mörbyleden)**

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоорdförande
- 4 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Utseende av övriga funktionärer
17. Val av valberedning
18. Av föreningsmedlem anmält ärende
 1. Snöskyffel i alla portar.
 2. Utökade öppen tider i soprummet.
 3. Bättre skyltning av restavfall utomhus.
19. Presentation av budgetförslag
20. Eventuell stadgeändring
21. Stämmans avslutande
22. Frågestund

Danderyd den 6 maj 2026

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

Innehåll

Föreningens ändamål.....	3
Allmänt om verksamheten	3
Grundfakta om föreningen.....	3
Fakta om våra fastigheter.....	3
Byggnadsår och ytor	4
Lägenheter, lokaler och förråd.....	4
Garage och Parkeringsplatser	4
Byggnadernas tekniska status.....	5
Medlemmar	5
Förvaltning	5
Övriga leverantörer	6
Konsulter och Juridiska rådgivare.....	6
Styrelsen och revisorer.....	7
Arvoden.....	8
Föreningsstämmor.....	8
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten	9
Styrelsens fastighetsbesiktning	9
Vattenskador.....	9
ICA underhåll	9
VVS-reparation av avloppsanläggningar i vår hus.....	9
Injustering värme	9
Värmeåtervinnande ventilation.....	9
Mark och utemiljö.....	10
Lekplatser	10
Nya nycklar-ILOQ	10
Stamspolning.....	10
Fasadbesiktning.....	10
Renovering av lokal	10
Ombyggnation av lokal till bostadsrätt.....	10
Grovsopor.....	11
Garageplatser	11
Bredband och TV.....	11
Mindre Renovering	11
Energikartläggning.....	11
ICA Sverige AB:s uppsägning av hyresavtal för butikslokal.....	11
Åtgärder med anledning av Danderyds kommuns beslut om vite i mars 2025	12
Garagerenovering.....	12
Moms på Parkeringsplatser.....	13
Årets resultat.....	13



Årsavgiften	13
Föreningens lån.....	14
Fastighetsel.....	14
Värmeekonomi	14
Vattenförbrukning.....	14
Leverans av värme och vatten	14
Skatter och avgifter	14
Flerårsöversikt.....	15
Förändringar i eget kapital	16
Resultatdisposition.....	17
Resultaträkning.....	18
Balansräkning.....	19
Kassaflödesanalys	21
Noter	22

Bilagor

Bilaga 1. Revisionsberättelse

Bilaga 2 Budget 26

Bilaga 3 Genomförda underhålls- och förbättringsarbeten

Bilaga 4. Valberedningens rapport

Bilaga 5. Inkomna motioner från medlemmar och svar från styrelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera och låta genomföra underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter, se till att föreningens ekonomi är god samt skapa god boendemiljö och främja trivsel för de boende i föreningens hus.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera verksamheten. Som underlag för styrelsens bedömning av avgifter och finansiering finns en översiktlig underhållsplan som löper 30 år framåt. En mer detaljerad plan för 10 år framåt har uppdaterats. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som sätts in.

Den ordinarie årsstämman hölls 2025-05-21 Föreningens dag genomfördes 2025-11-03 där styrelsen informerade om pågående och planerade underhålls- och investeringsprojekt i brf Mörbyskogen nr2. Föreningens ekonomi har gett och fortsätter att ge förutsättningar för satsning på förbättrad boendemiljö. Styrelsen höjde årsavgiften med 10% den 1 januari 2024. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för lägenheterna 1 januari 2025. Styrelsen beslöt i december 2025 att inte höja avgifterna 2026.

Under 2024 påbörjades reparationen av våra nedslitna och delvis trasiga horisontella avloppsledningar. Reparationen gjordes genom att infodra rören med en plastbeläggning (s.k. relining) samt byta ut trasiga rörsektioner. Arbetet slutfördes i mars 2025.

Föreningen tecknade under 2024 avtal med HSB Stockholm för fastighets- och ekonomisk förvaltning. Avtalet trädde i kraft den 1 januari 2025.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen. Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1965-08-15. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2017-12-22 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRONOJÄGAREN 1	1962	Danderyd
SKOGSVAKTAREN 1	1962	Danderyd

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning av byggnaderna sker med fjärrvärme från Norrenergi AB via fem fjärrvärmeundercentraler – en undercentral i varje höghus. Bostadslägenheterna har mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum. Installation av värmeåtervinning ur frånluften slutfördes under 2024 i alla hus utom ett (Mörbydalen 16-18-20). På Mörbydalen 16-18-20 har ny ventilation sedan

tidigare installerats där frånluftens värme tas tillvara för att värma friskluft som blåses in i huskroppen via gamla sopnedkastan i trapphusen. Under 2025 har finjustering pågått av vårt värmesystem.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962–1964 och består av sju flerbostadshus varav två hus om 9 ½, tre hus om 8 ½ och två hus om 3 våningar. Byggnaderna har en total bostadsyta på 26173 kvm och lokalyta på 8 005 kvm (uthyrda lokaler, lokaler för föreningens eget bruk, förråd och garage).

Lägenheter, lokaler och förråd

Föreningen har totalt 373 bostadslägenheter vilka upplåtits med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas efter storlek på följande sätt:

Storlek	1 ROK	1,5 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK
Antal	40	2	124	169	22	11	5

Föreningen disponerar 75 lokaler varav 54 är förrådsutrymmen.

- 50 lokaler upplåts med hyresrätt till föreningens medlemmar som extra förråd
- 15 lokaler disponeras för föreningens eget behov (styrelserum med pentry, dagrum samt förvaringslokaler)
- 6 lokaler och 4 förrådsutrymmen upplåts med hyresrätt till nedanstående verksamheter

Verksamhet	Yta (m ²)	Löptid
Livsmedelsbutik	632	2026-09-30
Butikskontor	24	2027-09-30
Kontorsverksamhet	95	2027-12-31
Kontorsverksamhet	19	2027-01-31
Förskola	141	2028-09-30
Ombyggnad av Massagelokal till bostadsrätt fortsätter under 2026.	40	

Garage och Parkeringsplatser

Föreningen innehar 296 garageplatser varav 248 upplåtes med hyresrätt. Under 2025-01-01 2025-12-31 var ca 205 stycken garageplatser uthyrda.

Föreningen upplåter 248 parkeringsplatser, 4 med eluttag för motorvärmare, 12 med eluttag för laddning samt 30 som upplåtes som avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Den 1 september 2025 justerade vi priset på gästparkeringen mellan 8–18 helgfria vardagar till 20: -/timmen. Övrig tid 5:-/timme. 50% av intäkterna går till vår förening. Besöksparkeringsplatserna övervakas av Länsparkering Bevakning AB.

Föreningen upplåter 24 parkeringsplatser som del av lokalhyresavtal till ICA Sverige AB att brukas som parkering åt ICA Myrans kunder, 3 parkeringsplatser till kommunens förskola samt 3 parkeringsplatser till Nordisk Hemservice.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av garage, markparkeringsplatser samt lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska status vad avser utförda större underhålls- och förbättringsåtgärder genom åren redovisas i bilaga.

Medlemmar

Av föreningens 373 medlemslägenheter har under året 28 lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 462 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter togs ut enligt föreningens stadgar.

Vid årets utgång var med styrelsens medgivande 5 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens stadgar stipulerar att "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas."

Styrelsen lämnar medgivande för ett år i taget, sammanlagt för normalt högst två år. Från och med 2016 debiterar föreningen en andrahandsuthyrningsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Grannsamverkan och portombud samordnades under året av Katarina Nordman.

Föreningens kansliadministration sköttes under året av Anthony Jilert.

Kontaktperson mellan medlemmar och styrelsen avseende tvättstugor har varit Elisabet Rubensdotter som under året agerat tvättstugeombud.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Uthyrning av Parkeringsplatser och förråd	HSB Stockholm - Styrelsen
Teknisk förvaltning av fastigheterna	HSB Stockholm i samråd med Styrelsen
Löpande fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning och halkbekämpning	JR Mark AB
Trädgårdsskötsel inkl. gräsklippning	JR Mark AB
Fastighetsstädning	Ren Standard KB

Övriga leverantörer

Föreningen har utöver ovan nämnda leverantörer också service- eller leveransavtal med följande större leverantörer.

El	E.ON Sverige AB
Vatten	Danderyds kommun
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service fastighetsjour AB
Hisservice/Säkerhetsbesiktning	S:t Eriks Hiss AB-KIWA AB
Takservice	Hagmans Tak AB
Ventilationssystem Mörbydalen 16-20	Energiförädling i Uppland AB
Ventilationssystem övriga hus	HA Ventilation AB
Värmepumpsanläggning	HA Ventilation AB
Elinstallationer	Bright Light El och Design AB
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	Sotaren i Norrort AB
Brandskydd	Brandsäkra AB-Hald & Tesch AB
Kabel-TV och bredband	Tele2 AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor AB
Omhändertagande av returpapper	Stena Recycling AB
Hämtning av hushållsavfall och grovsopor	Danderyds kommun/Stena Recycling AB
Rengöring av avfallsstationer	Industri målning i Stockholm AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning AB
Störningsärenden	Svenska Störningsjouren AB
Entré- och bokningssystem	NVSS AB
Ombyggnad/injustering undercentral	AB Energiekonomi i Farsta
Dörrautomatik	Tormax AB
Underhåll avlopp Högtryckskompetens AB	Högtryckskompetens AB
Infodring avloppsrör	Repipe Sweden AB
Insamling av plast-, kartong-, metall- och glasförpackningar	PreZero Recycling AB

Konsulter och Juridiska rådgivare

Konsulter och Juridiska rådgivare har under 2025 varit följande.

Juridisk konsultation	Advokatfirman Pedersen AB
Ventilationskonsult	Konsult VVS och Projektering AB
Energirådgivning	Energisam AB
Juridisk konsultation bygglov	Antonsson Öberg Advokater HB
Besiktningsmän VVS	MKB VVS Teknik AB

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden varav 1 konstituerande. Dessutom har styrelseledamöter fortlöpande deltagit i möten i de renoverings- och utvecklingsprojekt som pågått under året tillsammans med HSB Stockholm

Styrelsen har under året gett ut fyra informationsblad samt uppdaterat föreningens hemsida www.morbyskogen2.se.

Styrelsen har fram till årsstämman 2025 haft följande ledamöter och suppleanter:

Gunnar Liljegren	Ordförande
Magnus Grennvall	Vice Ordförande
Lennart Sundquist	Ledamot och Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Peter Olsson	Ledamot
Jan-Olof Brunila	Ledamot
Anthony Jilert	Suppleant
Leif Nyman	Suppleant

Styrelsen har efter årsstämman 2025 haft följande ledamöter och suppleanter:

Gunnar Liljegren	Ordförande
Jan-Olof Brunila	Vice Ordförande
Lennart Sundquist	Ledamot och Sekreterare
Katarina Nordman	Ledamot
Peter Olsson	Ledamot
Leif Nyman	Ledamot
Anthony Jilert	Suppleant
Agnetha Marcks von Württemberg-Tibbelin	Suppleant

Revisorer har under 2025 varit:

Carl Segerros extern revisor	Enligt räkning
Toivo Tagel	Revisor, intern
Johan Hjelmqvist	Revisorssuppleant, intern

Arvoden

Under 2025 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2024	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	13 333	11 487	24 820
Anthony Jilert	6 667	26 150	32 817
Peter Olsson	6 667	26 663	33 330
Katarina Nordman	6 667	2 124	8 791
Jan Olof Brunila	6 667	24 199	30 866
Magnus Grennvall	11 667	585	12 252
Lennart Sundqvist	6 667	1 508	8 175
Leif Nyman	6 667	8 798	15 465

Styrelsen vald 2025	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	26 666	13 560	40 226
Anthony Jilert	10 834	63 783	74 617
Peter Olsson	12 334	41 670	54 004
Katarina Nordman	13 334	6 440	19 774
Jan Olof Brunila	23 334	32 900	56 234
Lennart Sundquist	13 334	8 120	21 454
Leif Nyman	13 334	18 130	31 464
Agnetha Marcks von Würtemberg-Tibbelin	13 334	6 160	19 494

Valberedningen vald 2024	Fast arvode
Holger Rosencrantz	6 000
Sandra Åberg	6 000
Ola Laveson	6 000
Valberedningen vald 2025	Fast arvode
Sandra Åberg	0
Monica Grennvall	0
Fredrik Lundén	0

Revisorer valda 2024	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	20 000
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Göran Andersson, extern revisor	Enligt räkning
Revisorer valda 2025	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	0
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Carl Segerros extern revisor	Enligt räkning

Föreningen har anlitat entreprenörer, teknikkonsulter, samt juridisk expertis. Nedan listas de väsentligaste av dessa.

Entreprenörer, konsulter och juridisk rådgivning	Kostnad
Repipe Sverige AB	4 502 212
Advokatfirman Pedersens Advokatbyrå AB	728 526
Net View Security Systems AB	622 137
Skandinavisk högtrycks kompetens AB	330 375
BC-Bygg i Haninge	291 899
RISE betongkonsulting	247 500

Föreningsstämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 21 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsens fastighetsbesiktning

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktningar har genomförts löpande under 2025.

Vattenskador

Under året har vi haft ett antal vattenskador orsakade av bristfälligt utförda lödningar vid stambytet för 8–10 år sedan.

ICA underhåll

Under 2025 revs lägenhetsförråden under ICA butiken pga. läckage från butikens golv. Medlemmarna som drabbades fick nya förråd på annan plats.

VVS-reparation av avloppsanläggningar i vår hus

I samband med stambytet i husen för ett tiotal år sedan byttes inte de horisontella samlings avloppsledningarna som ligger under bottenplattan i husens källargolv. Samlingsledningarna under husen finns med i föreningens underhållsplan.

Under 2023 renoverades huset Mörbyleden 14-16-18 avloppsledningar som akut arbete till följd av att avloppsvattenläckage inträffade från genomrostade ledningar. Renoveringen skedde genom utbyte av trasiga röravsnitt och rörinfodring av ledningarna fram till kommunens avloppsnät.

Under 2024 upphandlades rörinfodring för de fem kvarvarande husen och arbetet kom i gång i augusti 2024 och pågick till slutet av 2024 och blev klart i mars 2025.

Injustering värme

Under sommaren 2023 påbörjades ombyggnationer i våra undercentraler samt bytet av alla ventiler till termostyrda ventiler på våra radiatorer i lägenheter och lokaler inför det kommande injusteringsprojektet som skall reglera inomhustemperaturen.

Under 2024 har radiatorerna i husen försetts med termostatsstyrning. Detta kommer i kombination med bytet till energifönster leda till minskade värmekostnader, jämnare temperaturer och lägre energianvändning. Projektet blev klart under februari 2025 och resten av året pågick finjusteringar.

Värmeåtervinnande ventilation

Under 2023 och 2024 uppgraderades vårt ventilationssystem i sex av husen. Vi fick då ett system med värmeåtervinning där vår varma frånluft från lägenheterna omvandlas till varmt vatten som används för uppvärmning av våra hus och minskar vår köpta fjärrvärme från Norrenergi. Projektet blev klart 2025 och finjusteringar pågick resten av 2025.

Mark och utemiljö

Träd och buskar har under året underhållits. Även några sjuka träd har fällts.

Lekplatser

Föreningens tre lekplatser har reparerats och besiktigas.

Nya nycklar-ILOQ

Under våren 2025 bytte vi låssystem i portarna och till källarförråden. Nyckelsystemet heter ILOQ och är ett enklare system att uppdatera, har så kallade smarta nycklar med en batterifri teknik.

Stamspolning

Under hösten 2025 utfördes stamspolning av spillvattenledningar i våra lägenheter. Kvarstår några lägenheter som kommer att åtgärdas under 2026.

Fasadbesiktning

Våra fasader behöver kontrolleras, under 2025 påbörjades fasadbesiktning som fortsätter under 2026.

Renovering av lokal

Under 2025 renoverade vi Nordisk Hemservice lokal.

Ombyggnation av lokal till bostadsrätt

Under 2025 påbörjades arbete med att bygga om den tidigare massagelokalen till en bostadsrätt. Blir klart under 2026.

Grovsopor

Kärnen är uppdaterade samt tvättade.

Garageplatser

Ett flertal garage som var behäftade med vattenskador och taklossning stängdes tills vidare av för användning i avvaktan på att garagebyggnadernas betongytor skall renoveras.

Bredband och TV

Ett nytt gruppavtal tecknades med Tele2 under 2023. Förändringen i det nya gruppavtalet innebar att hastigheten på bredband ökades från 50 Mbit/s till 500 Mbit/s samtidigt som tjänsten Digital-TV Bas utgick. Medlemmarna erbjuds fortsättningsvis Grundutbud TV (17 kanaler) utan extra kostnad där grundutbudet under 2024 har uppgraderats till HD-kvalitet på de flesta kanaler. Bredband 500Mbit/s, Grundutbud TV och IP-telefoni erbjuds utan extra kostnad för medlemmarna. Under 2026 började Tele2 att sända alla distribuerade Tv-kanaler enbart i HD kvalitet.

Mindre Renovering

Trappan från MD11 till p-platserna har renoverats.

Energikartläggning

Efter vår energikartläggning 2022 beslutade föreningen att upphandla nytt ventilationssystem med värmeåtervinning samt injustering av värmesystemen som nu är genomfört. Injustering/optimering av systemen pågår fortsatt under 2026.

ICA Sverige AB:s uppsägning av hyresavtal för butikslokal

Föreningen mottog i början av januari 2026 uppsägning avseende hyresavtalet för livsmedelsbutiken. ICA Sverige AB sände uppsägningen till oss den 30 december 2025. ICA Sverige AB:s hyresavtal med föreningen upphör därför den 30 september 2026. Föreningen har i januari 2026 erbjudit ICA Sveriges underhyresgäst, Mörbyskogens Mat AB, eget hyresavtal för lokalen. Inget avtal har träffats med Mörbyskogens Mat AB per slutet av februari 2026.

I april 2026 har föreningen genomfört en slutförhandling med ICA Sverige AB för att lösa kostnadstvisterna om en skadad kylmedelsledning, vattenskadorna som ICA:s butiksverksamhet vållat i föreningens källare genom vattenläckage på entréplanets golv i butikslokalens samt ICA Sverige AB:s åtaganden om återställandekostnad i samband med avflyttning i slutet av september 2026.. Parterna har enats om ett förlikningsavtal enligt vilket ICA Sverige AB till föreningen betalar 500 000 kr i början av maj 2026 för lösning av tvisterna enligt ovan. Föreningen återkallade samtidigt sin stämningsansökan i Tingsrätten avseende en obetalt del av en kvartalshyra från 2024 på totalt 54 448 kr inklusive moms som ICA Sverige AB innehållit som reparationskostnad för kylmedelsröret ovan. Därmed är tvisten med ICA Sverige AB avslutad.

Åtgärder med anledning av Danderyds kommuns beslut om vite i mars 2025

Danderyds miljö- och stadsbyggnadsnämnd har under mars 2025 återkommit i den sedan 2018 pågående tvisten om bygglov för ventilationsanläggningen i huset Mörbydalen 16-18-20 med ett beslut om vite på 500 tkr ifall föreningen inte bygger om anläggningen till ursprunglig 1962 års lösning eller nybyggnationsstandard (kommunens beslut 2025-03-12 i ärende B 2018-000309). Kommunen beviljade ursprungligen bygglov för ombyggnad men återkallade sedan bygglov. Föreningen har två gånger tidigare sedan 2018 undanröjt kommunens motsvarande beslut och har åter i maj 2025 överklagat det senaste beslutet till Länsstyrelsen. Handläggningen i Länsstyrelsen är pågående under 2026. I ett parallellt fall (BRF Koppartältet i Bromma) finns sedan juli 2025 ett laga-kraft vunnet beslut från Mark- och miljööverdomstolen om att ventilationsanläggningen uppfyller alla krav som kan ställas både avseende Plan- och Bygglagen och enligt gällande brandsäkerhetsföreskrifter. Föreningen redovisar ett likadant provningsresultat i vårt hus i sin inlaga till Länsstyrelsen som BRF Koppartältet gjorde för sin likadant ombyggda ventilationsanläggning. Vi förväntar oss att Länsstyrelsen under 2026 undanröjer Danderyds kommuns beslut och att Mark- och miljödomstolen inte vidare prövar eventuella kommunala överklaganden eftersom en prejudicerande dom avkunnats. Föreningen konstaterar att det ombyggda ventilationssystemet minskat energiåtgången för husets uppvärmning samtidigt som husets mycket höga radonvärden eliminerades fr o m 2018. Huset har också godkänd OVK.

Garagerenovering

Under 2022 genomfördes en tillståndsbedömning av föreningens garage. Föreningen rekommenderas genomföra en renovering av betongytorna i garagen inom 5 år för att minimera ytterligare skadeutveckling, reparationsomfattning och därmed högre reparationskostnader. En garagerenovering ökar livslängden för garagen med minst 50 år. Styrelsen gjorde under 2023 en inledande beredning avseende i vilken omfattning en garagerenovering bör genomföras med hänsyn taget till funktion, metod och finansiering. Under 2025 har ingen ytterligare beredning avseende garagerenoveringen genomförts på grund av omfattningen av andra avslutade projekt i föreningen. Ett flertal garage har under 2025 stängts av pga. vattenskador och betongsläpp i tak.

Moms på Parkeringsplatser

Skatteverket har i november 2025 meddelat att man har omtolkat EU:s momsdirektiv och avser fr.o.m. 1 oktober 2026 ta ut moms för parkerings och garageplatser som boende hyr av fastighetsägaren. För oss innebär detta att våra avgifter för p-plats och garageavgifterna kommer att momsbeläggas.

Finansministern har i december 2025 uttalat att regeringen söker en lösning där moms för boendes parkeringar och garage inte tas ut. Regeringen har i mars 2026 tillsatt en utredning som i december 2026 ska lämna förslag på hur EU direktivet i fråga ska tolkas för privatpersoner som i egenskap av hyresgäster/BR innehavare hyr en p-plats eller ett garage. Eventuella nya regler ska i så fall tillämpas av Skatteverket från april 2027.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Under 2025 har justeringar och slutförande skett av de större projekten som implementerades under 2022–2024. Bortsett från det skedde inga stora renoveringar då flera projekt avslutades under 2024.

Som vi även nämnde i förra årets årsredovisning är det värt att notera att den totala värmekostnaden har gått ned avsevärt tack vare våra renoveringar, trots att fjärrvärme priset stigit. Elförbrukningen har ökat då det nya fläktsystemet med återvinningsvärmepumpar drivs med el och detta har enligt förväntan ökat elkostnaden. Vårt investeringsbidrag från Europeiska unionen förutsatte en minskning av vår fjärrvärmeförbrukning, vilket vi förväntas klara av. För att bekräfta inbesparingen kommer en energianalys att göras av oberoende konsult på uppdrag av Länsstyrelsen.

Notera även att förbrukningen av vatten har gått upp väsentligt.

För övrigt är styrelsens ambition att vara fortsatt återhållsamma och sparsamma med utgifter som inte är nödvändiga.

Årsavgiften

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för lägenheterna fr o m den 1 januari 2025. Styrelsen har även beslutat om fortsatt oförändrade avgifter för lägenheterna fr o m den 1 januari 2026.

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången av 2025, 126 109 048 kr. Under 2025 togs ett brygg lån på 3 MSEK för att säkerställa betalningen av rörfodringen. Det lånet amorterades i sin helhet under hösten 2025. Vid utgången av 2025 var därför föreningens låneskuld oförändrad 126 109 048 kr. Det sjunkande ränteläget har fortsatt minskat våra räntekostnader.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel från E.ON var 567 MWh (2024: 479 MWh) till en kostnad av 1 245 000 kr (2024: 1 020 tkr) vilket gör en elkostnad på 2,2 kr per kWh (2024).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 1 802 MWh (2024: 2 404 MWh) till en kostnad av 2 142 000 kr (2024: 2 479 mkr) vilket ger en genomsnittlig värmekostnad på 1 189 kr per MWh (2024: 1 031 kr per MWh).

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen under året från Danderyds Kommun Solör var 27 310 m3 (2024: 21 465 m3) till en kostnad av 1 172 051kr (2024: 1 020 837 kr) vilket ger en genomsnittlig vattenkostnad på 42,9 kr per m3 (2024: 47,6 kr per m3).

Leverans av värme och vatten

Föreningen får intäkter för leverans av värme samt varm- samt kallvatten till Danderyds kommun för daghemmet Vitsippan till ett värde av 90 889 kr (2024: 141 815 kr). Föreningen tillhandahåller också värme och vatten till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 136 835 kr (2024: 123 913 kr).

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	862	862	748	649
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 818	4 818	5 352	3 240
Elkostnad/kvm totalyta	36	29	19	27
Värmekostnad/kvm totalyta	63	72	115	108
Vattenkostnad/ kvm totalyta	34	20	20	20

Skatter och avgifter

För flerbostadshus blir fastighetsavgiften 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande mark, dock högst 1 724 kr per bostadslägenhet och för lokaler blir fastighetsavgiften 1% på lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt

Senaste datainläsningen: 2026-05-04 12:08

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	289	205	159	155	228
Skuldsättning, kr/kvm	3 690	3 690	4 096	2 470	2 563
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 818	4 818	5 349	3 226	3 347
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	5
Energikostnad, kr/kvm	121	149	155	153	147
Årsavgifter, kr/kvm	862	862	748	647	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	83	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	776	771	690	606	598
Nettoomsättning i tkr	26 163	25 896	22 953	0	0
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 820	1 953	459	-1 069	1 406
Soliditet %	29	28	25	35	35

Nyckeltalet Nettoomsättning i tkr finns inte i föregående års årsredovisningar därav saknas jämförbarheten mellan åren.

Förändringar i eget kapital

Senaste datainläsningen: 2026-05-04 12:08

Bundet eget kapital				
	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 163 713	0	0	2 163 713
Upplåtelseavgifter, kr	18 379 823	0	0	18 379 823
Underhållsfond, kr	6 732 627	0	-434 690	6 297 937
S:a bundet eget kapital, kr	27 276 163	0	-434 690	26 841 473
Fritt eget kapital				
	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	22 226 272	1 953 325	434 690	24 614 288
Årets resultat, kr	1 953 325	-1 953 325	1 819 741	1 819 741
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 179 597	0	2 254 431	26 434 029
S:a eget kapital, kr	51 455 760	0	1 819 741	53 275 502

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 979 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 491 371 kr

Resultatdisposition

Senaste datainläsningen: 2026-05-04 12:08

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

Till Föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	24 179 597
Årets resultat, kr	1 819 741
Reservation till underhållsfond, kr	- 979 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 413 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 434 028
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	26 434 028

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	26 162 531	26 240 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 854	105 343
Summa Rörelseintäkter		26 529 385	26 345 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 567 785	-12 888 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 467 509	-375 421
Personalkostnader	Not 6	-623 101	-698 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 6 546 319	- 4 724 219
Summa Rörelsekostnader		-21 204 715	-18 686 552
Rörelseresultat		5 324 670	7 658 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 306	147 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 530 236	-5 852 927
Summa Finansiella poster		-3 504 929	-5 705 566
Resultat efter finansiella poster		1 819 741	1 953 325
Resultat före skatt		1 819 741	1 953 325
Årets resultat		1 819 741	1 953 325

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	165 251 266	193 297 638
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	497 800	501 498
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	6 953 448	-19 486 374
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		172 702 514	174 312 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 900	5 900
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 900	5 900

Summa Anläggningstillgångar

172 708 414 174 318 662

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		80 874	15 649
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 783 729	2 320 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	299 383	841 919
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 163 985	3 177 623

Kassa och bank

Kassa och bank		1 537 223	5 641 300
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 537 223	5 641 300

Summa Omsättningstillgångar

11 701 208 8 818 923

Summa Tillgångar

184 409 622 183 137 585

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 543 536	20 543 536
Fond för yttre underhåll	6 297 937	6 732 627
Summa Bundet eget kapital	26 841 473	27 276 163

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 614 288	22 226 272
Årets resultat	1 819 741	1 953 325
Summa Fritt eget kapital	26 434 029	24 179 597

Summa Eget kapital	53 275 501	51 455 760
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa Långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	126 109 048	126 109 048
Leverantörsskulder		853 361	2 157 920
Skatteskulder		81 431	77 504
Övriga kortfristiga skulder		482 520	404 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 607 761	2 933 035
Summa Kortfristiga skulder		131 134 121	131 681 825

Summa Skulder	131 134 121	131 681 825
----------------------	--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder	184 409 622	183 137 585
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 324 670	7 658 891
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 546 319	4 724 219
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 546 319	4 724 219
Erhållen ränta	25 306	147 361
Erlagd ränta	-3 597 337	-5 852 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 298 959	6 677 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	952 175	-298 791
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-547 704	-4 802 410
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	404 471	-5 101 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 703 430	1 576 343
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 179 141	4 625 028
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 179 141	4 625 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-13 890 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-13 890 000
Årets kassaflöde	3 524 289	-7 688 629
Likvida medel vid årets början	7 671 150	15 359 779
Likvida medel vid årets slut	11 195 439	7 671 150



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 554 336	22 550 144
	Hyror lokaler	1 120 114	1 092 573
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 706 522	2 620 723
	Hyror förbrukningsbaserad	28 632	231 625
	Hyror övrigt	235 028	181 273
	Övriga primära intäkter	445 585	236 704
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 090 217	26 913 042
	Avgiftsbortfall	0	-672 942
	Hysesbortfall	-927 686	0
	<i>Summa</i>	-927 686	-672 942
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 162 531	26 240 100

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	158 160	33 212
	Övriga sekundära intäkter	208 694	72 131
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	366 854	105 343

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 588 701	-2 281 770
	Snö och halk-bekämpning	-139 597	-202 958
	Reparationer	-1 341 214	-1 902 602
	Planerat underhåll	-1 413 690	-337 257
	Försäkringsskador	-266 041	-286 072
	El	-1 244 768	-1 010 986
	Uppvärmning	-2 144 632	-3 079 967
	Vatten	-750 824	-1 014 890
	Sophämtning	-669 295	-595 025
	Fastighetsförsäkring	-340 426	-313 626
	Kabel-TV och bredband	-663 420	-624 161
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-862 315	-1 003 990
	Övriga driftkostnader	-142 864	-234 873
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 567 785	-12 888 176

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-51 853	-799
	Administrationskostnader	-1 001 033	-318 006
	Extern revision	-34 125	-32 279
	Konsultkostnader	-202 250	102 831
	Medlemsavgifter	-11 170	0
	Föreningsverksamhet	-48 231	-62 908
	Övriga förvaltningskostnader	-118 847	-64 261
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 467 509	-375 421

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 000	-20 000
	Övriga arvoden	-535 531	-593 000
	Sociala avgifter	-67 570	-85 736
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-623 101	-698 736

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	2 399	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 907	147 361
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 306	147 361
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	-3 526 903	-5 851 866
	Övriga räntekostnader	-3 333	-1 061
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 530 236	-5 852 927
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 047 825	175 259 323
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 149 321	6 149 321
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 096 142	4 096 142
	Årets investeringar	-21 503 751	84 788 502
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	248 789 537	270 293 288
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 995 650	-72 345 294
	Årets avskrivningar	-6 542 621	-4 650 356
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-83 538 271	-76 995 650
	<i>Utgående redovisat värde</i>	165 251 266	193 297 638
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	353 000 000	303 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	235 000 000	287 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	23 400 000	27 000 000
	<i>Summa</i>	627 000 000	629 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 188 000	144 188 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	144 188 000	144 188 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 645 712	1 591 196
	Årets investeringar	0	54 516
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 645 712	1 645 712
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 144 214	-1 070 351
	Årets avskrivningar	-3 698	-73 863
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 147 912	-1 144 214
	<i>Utgående redovisat värde</i>	497 800	501 498
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	-19 486 373	69 981 673
	Årets investeringar	4 936 070	-89 468 047
	Omklassificering till byggnad	21 503 751	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 953 448	-19 486 374
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 658 217	1 719 680
	Övriga fordringar	125 512	600 375
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 783 729	2 320 055
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 383	841 919
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	299 383	841 919

Not 14 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>
Stadshypotek AB	2,37%	2026-02-16	2 940 000	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-06-30	27 088 798	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-07-13	3 080 000	0
Stadshypotek AB	2,37%	2026-09-08	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,37%	2026-09-08	9 000 000	0
Stadshypotek AB	2,29%	2026-12-23	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,38%	2026-02-27	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,37%	2026-05-12	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-06-24	15 860 250	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-07-13	8 740 000	0
Stadshypotek AB	2,36%	2026-09-07	7 500 000	0
Stadshypotek AB	2,36%	2026-09-07	9 900 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-09-16	12 000 000	0
			126 109 048	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			126 109 048	
Kortfristig del			126 109 048	

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 379 833	1 741 036
Upplupna räntekostnader	173 309	240 411
Övriga upplupna kostnader	1 054 619	951 588
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 607 761	2 933 035

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-29.

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.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Carl Segerros Östman • 06.05.2026 15:31

DOCUMENT ID:

r1Z5QTuRZe

ENVELOPE ID:

HkuTG6dRbe-r1Z5QTuRZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025.pdf

28 pages

SHA-512:

3adc91dcd982a4f3b768222b91821425375b6cb582e5d
2dd48720688db5a94644d4de39d06a13a91aac5617bba
c6474c3ef23cd0bbc5602637a06f48708fef16

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
Gunnar Liljegren	 Signed	06.05.2026 15:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/03/06)
ledamot2@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 15:41	Low	IP: 83.251.89.121
JAN-OLOF BRUNILA	 Signed	06.05.2026 15:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/06/03)
ledamot4@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 15:41	Low	IP: 95.193.158.89
KATARINA NORDMAN	 Signed	06.05.2026 15:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/10/16)
ledamot5@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 15:57	Low	IP: 83.249.56.99
Toivo Tagel	 Signed	06.05.2026 16:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1937/02/17)
toivo.tagel@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:23	Low	IP: 83.251.80.103
LEIF NYMAN	 Signed	06.05.2026 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09)
styrelsemedlem9@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 17:01	Low	IP: 83.251.92.42
LENNART SUNDQUIST	 Signed	06.05.2026 17:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/09/19)
styrelsemedlem8@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 17:13	Low	IP: 217.73.110.57
Peter Fredrik Lennartsson Olsson	 Signed	06.05.2026 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/09/09)
ledamot3@morbyskogen2.se	Authenticated	06.05.2026 17:57	Low	IP: 94.234.84.195
Carl Erik Wilhelm Segerros Östman	 Signed	07.05.2026 09:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/02/20)
carl@segerros.se	Authenticated	07.05.2026 09:45	Low	IP: 212.85.72.126
Carl Erik Wilhelm Segerros Östman	 Signed	07.05.2026 09:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/02/20)

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
carl@segerros.se	Authenticated	07.05.2026 09:46	Low	IP: 212.85.72.126

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mörbyskogen nr 2

Org.nr 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörbyskogen nr 2 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 och kassaflöde 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Mörbyskogen nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Täby Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor

Översikt

	Utfall period 1 - 12 2025	Utfall 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budgetförslag 2026	Avv Budget 2026 - Budget 2025
Nettoomsättning	26 529 385	26 593 208	26 255 040	26 810 375	26 104 405	
Planerat underhåll	-1 413 690	-337 257	-433 008	-2 761 000	-2 761 000	
Fastighetsskatt	-862 315	-1 003 990	-1 061 832	-1 016 150	-1 016 150	
Avskrivningar	-6 669 305	-4 650 356	-4 205 808	-4 205 808	-4 205 808	
Drift	-12 382 391	-11 891 593	-12 107 016	-12 595 242	-12 749 580	
Finansiella poster	-3 526 229	-5 719 892	-4 707 276	-3 099 536	-3 649 988	
Resultat	1 675 454	2 990 120	3 740 100	3 132 639	1 721 879	
Årets resultat	1 675 454	2 990 120	3 740 100	3 132 639	1 721 879	
Nettoförändring yttre fond		337 257	433 008	519 757	519 757	
Resultat efter fondförändring	1 675 454	3 327 377	4 173 108	3 652 396	2 241 636	

Nyckeltal

	2024	2025	2026
Skuldsättning (kr/kvm)	3 545	4 640	6 347
Skuldsättning/bostadsrättsyta (kr/kvm)	3 674	4 809	6 579
Energikostnad (kr/kvm)	188	188	191
Räntekänslighet (%)	4	6	8
Sparande (kr/kvm)	258	308	372
Årsavgifter (kr/kvm)	860	867	860
Årsavgifter som andel av totala intäkter (%)	86	87	84
Totala intäkter (kr/kvm)	969	966	986
Nettoomsättning (tkr)	26 240	26 211	26 810
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 953	3 740	3 133

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2020.

Tak

Periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplanen	1992-1994, 2002-2005
Besiktning av byggnadernas yttertak beträffande kondition	2003, 2010, 2011, 2016
Renovering av yttertak till butiksdelen av Myrans snabbköp	2006
Målning av tak garage G3 och gamla panncentralen	2007
Renovering av taket till Md 7-9	2007
Renovering nedre takfall Md 6-10	2009
Renovering nedre takfall Md 16-20	2010
Renovering av nedre takfall Md 1-3-5	2011
Renovering av övre yttertak på Md 1-3-5	2012
Tätning av takaltan på Md 20	2014
Omläggning av övre tak på Md 6-8-10	2015
Omläggning av samtliga tak exkl. MD 6-8-10	2018
Tilläggsisolering av vindar på låghus och höghus (ej under altaner)	2021
Isolering av samtliga tak	2022

Fasader, balkonger, altaner

Inklädnad av fönsterkarmar med ny ytterbåge av aluminium	1988
Fasadrenovering (rengöring och impregnering)	2003–2004
Balkongrenovering med inglasning	2003-2004
Oljning och målning av altaner	2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2015, 2016
Målning av fönsterbleck Md 16-20	2009
Målning av fönsterbleck Md 6-10, Md 12-14 och Md 7-9	2010
Målning av fönsterblecken i Md11-13-15	2011
Målning av fönsterblecken i Md 1-3-5	2012
Målning av fönsterbleck i Ml 14-16-18	2013
Ny altantrall Md 6-10	2009
Ny altantrall Md 16-20	2010
Ny altantrall Md 1-3-5	2011
Reparation av balkonggavel Ml 14	2010
Reparation av balkonggavel Md 5 och Md 15	2013
Förstärkning av isolering och tätning av fogar i gavelvägg Md 12	2010
Reparation av betong i balkongsida på Ml 18	2012
Breddning av takaltaner i höghusen med omläggning till komposittrall	2018
Uppsättning av nytt spaljéräcke på samtliga takaltaner	2018
Delvis byte av entrédörrar till takaltan på MD 1-3-5	2018
Iordningställande av takterrasser i samtliga höghus	2019
Lagning av fasader som krackelerat	2020
Förbesiktning av fönster	2020
Grundligare besiktning av fönster	2021
Besiktning av gemensamma altaner i höghusen inför åtgärder	2021
Start av fönsterbyte	2022
Fortsättning av fönsterbyte	2023
Fönsterbyte slutfört	2024
Rengöring av höghusens samtliga takterrasser	2024

Entréer, trapphus

Målning av entréer och installation av lågenergibelysning	1992-1993
---	-----------

BILAGA 3

Skärmtak över portar i låghusen	1998
Portbyten i låghusen	1995
Portbyten i höghusen	2004
Golvård i entréer	2007
Renovering av stensättning vid entréer	2010, 2013
Handikappanpassning av entrén till Mh 1B	2010
Renovering av marktrappan vid gaveln Ml 14	2010
Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål	
LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med jämna nummer	2016
Målning av entréer och trapphus, installation av energisnål	
LED-belysning samt lagning av trappsteg i portar med udda nummer samt slipning av alla trappsteg i låghusen och översta och nedersta trappan i höghusen	2017
Del- och slutmontering av digitala entrétavlor	2018, 2019
Färdigställande av passersystem och digitala entrétavlor med utdelning av passerbrickor	2020
Byte av entrédörr till ICA lokalen	2021
Reparation av entrégolv till ICA lokalen	
Byte av portarnas lås till system med digitala nycklar	2025

Hissar

Motorbyte	1989-1993
Byte av linor Ml 18	2011
Renovering av hissar i Md 6 och Md 8	2012
Renovering av hissar Md 5, Md 10, Md 11 och Md 13	2013
Helrenovering av hissar Md 1, Md 3 och Md 5	2014
Helrenovering av hissar Md 16, Md 18 och Md 20	2015
Helrenovering av hissar Md 6, Md 8, Md 10, Md 11, Md 13 och Md 15	2016
Helrenovering av hissar Ml 14, Ml 16 och Ml 18	2017

Källare

Målning av källargångar	1990-1991
Målning av källargångarna Md 14 och Md 16-20	2008
Målning av källargångarna Md 1-5 och Ml 14-18	2009
Ständigt ledljus (lågenergi) i samtliga höghuskällargångar	2010
Ny förbättrad belysning vid förråden i källaren Md 9	2011
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i Md 6-10, Md 12-14 och Md 16-20	2016
Målning av källargångar samt installation av LED-belysning i resterande källargångar	2017
Byte av asbetsinnehållande isoleringar kring rörkrökar i samtliga utrymmen inkl. i ICA lokalen	2020-2021

Lokaler

Lokalerna Md 1 bv och Md 12 kv har renoverats (begr omfattrn)	2009
Byte takarmatur i lokalen Mh 1B	2013
Inredning och dragning av el i pentryt kv Md 12	2013
Ombyggnad av lokalerna på Md 9 och Md 15 till tre + tre lägenheter	2016
Ombyggnad av frigjorda utrymmena i tvättstugorna till extraförråd	2018
Omfattande renoveringar av ICA lokalens ventilation och avloppssystem inkl. ventilationsrör på taket till ICA lokalen	2021
Renovering av våtrum och pentry i Nordisk Hemservice AB:s lokal	2025

BILAGA 3

Tvättstugorna

Byte av två tvättmaskiner och en centrifug i tvättstugan Md 7	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2010
Byte av porslinet i WC i tvättstugan Md 14	2009
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2010
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2011
Byte av tvättmaskin i tvättstugorna Md7 och Md14	2012
Byte värmeaggregat i höger torkskåp i tvättstugan Md 14	2013
Byte av tvättmaskin i tvättstugan Md 14	2015
Byte tvättmaskin i tvättstugan Md 7	2017
Byte av grovtvättmaskin i tvättstugan Md 14	2017
Byte av alla torkskåp i båda tvättstugorna	2017
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2017
Byte av samtliga äldre tvättmaskiner i båda tvättstugorna	2018
Omplacering av maskiner i båda tvättstugorna	2018
Omgruppering av tvättmaskinerna	2020

Avloppsstammar

Periodisk rensning av avloppsstammar genom högtrycksspolning	2003, 2007, 2008
Periodisk (årsvis) rensning av avloppsstammar under låghusen	2013 - 2021
Reparation av avloppsstam under källargolv MD 14	2007
Reparation av avloppsstam i Md16 kv	2009
Reparation av avloppsstam, sanering källare i Md 12-14	2012
Reparation av avloppsstam i lokalen på Md 10	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 7-9 och Md 12-14	2013
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 1-5 och Md 16-20	2014
Ny vatten- och avloppsstam för kök i Md 11-13	2014
Relining av dagvattenstam och förstoring av takspygatt på Md 1	2014
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 6-10 och Md 11	2015
Nya vatten- och avloppsstammar i Md 13-15 och MI 14-18	2016
Delvis nya avloppsstammar i butikslokalen på MD1	2017, 2018, 2019
Spolat låghusens avloppsstammar	2020
Spolat låghusens avloppsstammar	2022
Inspektion och filmning av samtliga avloppstammar under MD16-20 och ICA lokalen	2021
Relining av avloppsstammar i ICA lokalen fram till kommunens avloppsstammar	2021
Byte av alla golvbrunnar i källargolv samt nya toalettstolar i ICA lokalen	2021
Spolning av avförande avloppsledning med ihop koppling av stammar	2021
Rörinfodring av horisontella avloppsrör Md16-20	2022
Rörinfodring av horisontella avloppsrör MI 14-18	2023
Rörinfodring av horisontella avloppsrör MD 1-5, 11-15, 7-9, 12-14	2024
Rörinfodring av horisontella avloppsrör i återstående hus	2025
Spolning av spillvattenledningarna i alla sju husen	2025

Ventilationssystemet

Byte av frånluftsfläkt Md 15	2011
Byte av ventilationssystem i daghemslokal Md 10 och kontor Md 15	2011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2008

BILAGA 3

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 7-9	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 12-14	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter Md 1-5	2016
Md 6-10, Md 16-20 och Md 11-15	2009, 2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av kommersiella lokaler	2009
Renovering av ventilationsaggregat för lokal i Md 1	2011
Renovering av samtliga frånluftsfläktar	2011
Renovering av ventilationssystem i lokal Mh 1 B	2012
Renovering av ventilationsaggregat på ICA Myrans tak	2013
Montering av frånluftsdon i vissa lägenheter i Md 9 och Md 10	2013
Renovering av ventilationssystem (VA1 mm) hos ICA Myran	2013
Lagerbyte, nya skivor och kilrep i frånluftsfläkt FF18 (MI 18)	2013
Reparation ventilationsaggregat (TF4) i tvättstugan Md 7	2013
Reparation av ventilationsaggregat (TA) i lokal hos TIKAB	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF6) i Md 6	2013
Reparation av frånluftsfläkt (FF16) i Md 16	2015
Flytt av FTX-aggregat från Md 15 till panncentralen	2018
Byte av samtliga fläktar i MD 16-20	2018
Uppgradering av köksfläktar i MD 16-20	2018
Installation av termostater på alla element i MD 16-20	2018
Installation av tilluftventiler i samtliga sovrum i MD 16-20	2019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2020
Komplettering av OVK ML 14-18	2020-2021
Komplettering av OVK ICA	2022
Injusteringar av värmebatterier i Md 16-20	2023
Påbörjat utbyte av värmeåtervinnande fläktsystem	2024
Byte av värmeåtervinnande fläktsystem slutfört inkl. OVK	2025
OVK i Mörbyskogen 16-18-20	2025
OVK i livsmedelsbutikens lokal Mörbyskogen 1	
<u>Värmeanläggning</u>	
Installation av värmepumpar	1985-1986
Asbetsanering av rörinstallationer	1987-1988
Byte av värmepumpar och konvertering till godkänt köldmedium	1999-2000
Installation och övergång till fjärrvärme (Norrenergi AB, Solna)	2003
Byte av avstängnings/reglerventiler för radiatorstigare (etappvis)	2005, 2006, 2007, 2008
Isolering av tilledning till garageradiatorerna mot värmeförluster	2007, 2008, 2013
Ny värmepump och reglerutrustning i UC5 (MI 14)	2009
Reglerutrustning utbytt i UC1 (Md 16)	2010
Ny värmepump och brinepump i UC3 (Md 1)	2010
Byte av reglercentral i värmeundercentral UC3 (Md 1)	2012
Reparation värmepump i UC 4	2013
Framtagning av larmlösning för säker drift av värmepumpar	2013
Byte rostig värmestam i Md 1	2013
Byte av expansionskärl i UC på Md 11	2016
Byte av cirkulationspump på Md 16	2017
Byte av styrutrustning för fjärrstyrning i MD 16-20	2018
Start injustering av värmesystem inkl. termostater i övriga hus	2023
Byte av värmeväxlare i undercentral Mörbysleden 14-16-18	2023
Byte av värmeväxlare i undercentral Mörbysleden 16-18-20	2024
Installation av termostater på lägenheternas radiatorer slutfört	2024

BILAGA 3

Garage, parkeringsdäck

Portbyte på garage G3s däck	1989
Gårdsbjälklag – garagedäck G2 och G3	1996
Förbindelsegångar för nödutrymning garage G2	2006
Installation av eluttag i garagegångarna	2008
Målning av markeringarna på P-däck och P-platser	2008
Reparation av körbanan vid infarten till garage G2	2008
Garagens östra kortsidor har rengjorts och målats	2011
Reparation av större spricka i garage G2	2012
Installation av höjdbegränsning vid infart till garage G3	2016
Byte av körbanebelysning i garagen till närvarostyrd LED-belysning	2017
Installation av 6 ladd stolpar (12 ladd uttag) och 4 motorvärmarruttag utanför panncentralen	2018
Uppsättning av staket vid laddstolpe-parkeringarna	2019
Målning av linjer kring markparkeringsplatser ICA och Platser vid panncentralen	2019
Målning av linjer kring markparkeringsplatser besöksparkeringen	2020
El-dragning inför planering av nya ladd stolpar	2021
Byte av ej godkända elinstallationer och armatur i garagen	2021
Byte av samtliga låskolvar i garagedörrar	2021
Besiktning av garagens status	2022
Renovering av armatur och borttagn. av felmonterade eldon i garagen	2022
Renovering av armatur och borttagn. av felmonterade eldon i garagen	2023
Renovering av armatur och borttagn. av felmonterade eldon i garagen	2024

Trädgård, kör- och gångvägar

Anläggning av grillplats bakom MD 6-10	2007
Anläggning av grillplats framför ML 18	2008
Anläggning av grillplats bakom Md 5	2010
Renovering av lekställningar på lekplatserna	2008
Föryngrings- och kronbeskrning av ca 30 träd, fällning av 4 träd	2010
Nytt farthinder vid infarten till P-däck över garage G3	2010
Renovering och omdisponering (säkerhetskrav) av lekplatsutrustn	2010
Renovering av staketen kring lekplatserna	2011
Marken under cykelparkeringen framför Md 13 har hårdgjorts	2011
Vildängsgräsmatta och vårlök har planterats vid gaveln Md 11	2011
Komplettering av grillplatserna bakom Md 6-8 och bakom Md 5	2012
Reparation och målning av staket kring boulebanan bakom Md 15	2012
Reparation och målning av utomhusräcken	2013
Plantering av murgröna på del av garagefasad G3	2013
Kronlyft på 5 träd	2013
Renovering av lekplatserna på Md 12, Md 7 och ML 16	2016
Dränering och omläggning av rör av mark bakom panncentralen	2018
Byte av sand på lekplatserna	2018
Plantering av träd	2020
Uppdaterat lekplatsen Md7-9	2022
Byte av sand ML 14-18	2023
Reparation av staket runt lekplats vid Mörbydalen 12 – 14	2025

BILAGA 3

Soprum, sopstationer

Bygge av grovsoprum	1991-1992
Inrättande av sophus för hushållssopor	2006
Inrättande av sophus för returpapper	2009
Oljning av sophusen	2007-2014
Installation av registrerande kamera och lås i grovsoprum	2014
Införande av matavfallsåtervinning	2015
Lås till grovsoprummet inkorporerat i passersystemet	2020
Lås till grovsoprum kompletterat med Iloq digital nyckel	2025

BILAGA 3

Brandskydd

Årlig besiktning och reparation av brandgasventilatorer i höghusen	2008 - 2017
Provtryckning av brandkårens stigarledningar i höghusen	2008
Demontering av brandtrapporna från altanerna MD 8 och MD 11	2008
Röjning av hinder i räddningsvägarna	2008, 2009
Brandsyn i garage G2 och G3	2012
Brandsyn i höghusen och justering av rökluckor med mera	2023
Brandsyn i alla hus	2025

Övrigt

Byte av gamla panncentralens glasfasad mot isolerande 2-glas	2008
Utvändig målning av räcken, luckor, rör o dyl samt lekplatser	2008, 2009, 2010, 2013
Reparation av murskador vid Md 14 och Md 16	2010
Reparation av räcke och mur efter påkörningsskada vid Md 9	2014
Inredning av nytt förråd i kv Md 9	2013
Återupprättande av skyddsrumsutrustning för alla skyddsrum	2016
Start av radonmätning i samtliga fastigheter	2020
Slutförande av Radonmätning i samtliga hus	2021

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG 2026/2027

Slutar på egen begäran

Gunnar Liljegren
Lennart Sundquist

Omval på två år för styrelseledamöterna:

Jan-Olof Brunila
Peter Olsson

Omval på ett år för suppleant:

Anthony Jilert
Agnetha Marcks v Würtemberg-Tibbelin

Nyval till ledamöter på ett år:

Johan Rabenius
Peter Barkman

Valda för två år 2025-2027 och kvarstår

Katarina Nordman
Leif Nyman

Revisorer:

Toivo Tagel - internrevisor
Johan Hjelmqvist - vice internrevisor
Styrelsen har på egen begäran upphandlat revisionsbolag, presenteras av styrelsen.

Omval valberedningen:

Monica Grennvall
Fredrik Lundén
Sandra Åberg

Ersättningar:

Styrelsens arvode ökar till 475.000 kr.
Internrevisorns arvode lämnas oförändrat 20.000 kr.
Valberedningens arvode ökar till 21.000 kr.
Externredovisning ersätts enligt räkning.

Valberedningen 2026-2027, Mörbyskogen Brf 2

Sandra Åberg Fredrik Lunden Monica Grennvall
Danderyd 26-03-21

Inkomna motioner från medlemmarna samt styrelsens förslag på inkomna motioner

Motion nr 1

Snöskyfflar.

Önskar att snöskyfflar ställs ut i alla portar under vinterhalvåret så att vi boende kan använda dem vid behov.

Gunilla Lindgren
Mörbyleden 18

Styrelsens svar på motion 1

Styrelsen noterar motionen och kommer inför kommande vinter att placera ut snöskyfflar i alla portar

Motion nr 2

Sopstationerna behöver fräschas upp.
Högtryckstvätt invändigt OCH utvändigt.
Impregnering av trä på utsidan.
Märkning för att förtydliga hur man sorterar.

Gunilla Lindgren
Mörbyleden 18

Styrelsens svar på motion 2

Styrelsen noterar motionen och kommer att under säsongen att genomföra de föreslagna förbättringarna

Motion nr 3

Bakgrund: Begränsad tillgänglighet till miljörummet vid Mörbydalen 1 gör att förutsättningarna för att lämna in återvinningsbart material inte är optimal och försvårar för medlemmarna.

Förslag till beslut:

1. Utökade öppettider:

- Flexibla tider: Se till att miljörummet är öppet för medlemmar alla dagar så att de boende kan lämna sitt återvinningsbara material när det passar.

- Helgöppet: Se till att miljörummet är öppet för medlemmar under hela dagarna på helgerna, då många har mer tid att ta hand om återvinningen.

Genom att utöka öppettiderna förenklas återvinning för medlemmarna, vilket kan öka återvinnandet bland medlemmarna, vilket är positivt för miljön.

Motionärer: Birger Arvidsson & Anna Söderbärj, Mörbydalen 11

Styrelsens svar på motion 3

Styrelsen har noterat motionen och kan ha sympati för förslagen. Dessvärre finns det medlemmar (och kanske andra) som missbrukar grovsoprummet och ställer in prylar som absolut inte hör hemma där – och dessutom på fel platser. Det här är ett stort problem och åsamkar föreningen stora kostnader. Genom att begränsa öppettiderna kan vi lättare ha koll på vad som placeras i grovsoprummet. Alltså...det är några få som förstör för alla andra. Vi beklagar det mycket. Därför kommer vi inte ändra öppettiderna.

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDESANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehållas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN
Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

