

Årsredovisning för

Brf Mörbygården

716416-6410

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme samt el i gemensamma utrymmen. Vatten och hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsförteckning

Mörby 1:304

Förvärv

1979

Kommun

Vallentuna

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 45 radhus.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 364 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	4	-	21	20

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Norrorts Boservice AB.

Teknisk förvaltning har skötts av inhyrda entreprenörer.

Fastighetsskatt

Fastigheten består av småhus, vilket innebär att fastighetsskatten beräknas till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 10 074 kr per hus och år.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 (62) medlemmar.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 (0) överlåtits.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 21 maj 2025 bestått av:

Markus Fredenvall	Ledamot, ordförande
Rickard Ekström	Ledamot
Tobias Modin	Ledamot
Daniel Jansson	Ledamot
Lena Forsström	Suppleant

Revisorer:

Andreas Karlsson	Forvis Mazars AB	Ordinarie Extern
------------------	------------------	------------------

Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under 2025

OVK och ventilation: Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Samtliga lägenheter har erhållit godkänt resultat, vilket säkerställer en god inomhusmiljö. Nästa kontroll planeras ske om sex år.

Radonmätning och åtgärdsplan: För ett fåtal lägenheter har förhöjda radonhalter konstaterats. En specialiserad firma har anlitats för att ta fram en åtgärdsplan, och genomförandet av dessa åtgärder är planerat till mars 2026.

Löpande underhåll och medlemsinsatser: Underhållet har fortgått genom byte av panel samt målning av förråd och plank. En stor del av arbetet har utförts av medlemmarna själva, vilket har inneburit betydande kostnadsbesparingar för föreningen. Styrelsen riktar ett varmt tack till alla som bidragit.

Ekonomi och avgifter: Föreningens ekonomiska förvaltning har under året påverkats av betydande externa kostnadsökningar. Fjärrvärmeleverantören aviserade med kort varsel en prisökning om 22 % från och med den 1 januari 2026. Som en direkt konsekvens av detta har styrelsen beslutat att höja den del av årsavgiften som avser värme i motsvarande grad för att säkerställa kostnadstäckning. Utöver justeringen av värmeavgiften har styrelsen beslutat om en generell höjning av årsavgiften (exklusive värmedelen) med 9,2 %. Denna åtgärd har vidtagits för att stärka föreningens kassaflöde och möta framtida underhållsbehov i enlighet med underhållsplanen. Samtliga avgiftsändringar trädde i kraft den 1 januari 2026. Amorteringar för lånen på totalt 120 000 kr har gjorts under året.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	658	616	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 512	1 540	1 567	1 972
Lån/kvm totalyta (kr)	1 512	1 540	1 567	1 972
Nettoomsättning (tkr)	3 102	2 866	2 630	2 580
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	221	201	202	180
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	139	109	91	58
Räntekänslighet	2	2	3	3
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	92,5	93,8	94,8	96,6
Genomsnittlig låneränta (%)	3,36	3,60	2,20	1,50
Soliditet (%)	50,8	49,5	52,7	47,4
Resultat efter finansiella poster	343 127	-1 136 832	211 901	65 713

Definitioner nyckeltal

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

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	5 348 836	923 105	-1 136 832
Disposition av föregående års resultat		-690 767	-446 065	1 136 832
Årets resultat				343 127
Belopp vidårets utgång	2 033 769	4 658 069	477 040	343 127

Resultatdisposition

balanserat resultat	477 039
årets resultat	343 127
reservering till fond för yttre underhåll	-746 443
ianspråkstagande från yttre fonden	75 984
	149 707

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	149 707

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 101 971	2 866 126
Summa intäkter		3 101 971	2 866 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 111 704	-3 414 760
Övriga externa kostnader		-133 966	-120 703
Personalkostnader	3	-109 970	-100 553
Avskrivningar		-185 990	-185 990
Summa rörelsekostnader		-2 541 630	-3 822 006
Rörelseresultat		560 341	-955 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 313	60 945
Räntekostnader		-221 527	-241 897
Summa finansiella poster		-217 214	-180 952
Årets resultat		343 127	-1 136 832

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	12 046 565	12 232 555
Inventarier	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 046 565	12 232 555
Summa anläggningstillgångar		12 046 565	12 232 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 287	10 268
Förutbetalda kostnader	6	216 102	169 545
Summa kortfristiga fordringar		220 389	179 813
Kassa och Bank			
Kassa och bank		2 534 548	2 055 835
Summa kassa och bank		2 534 548	2 055 835
Summa omsättningstillgångar		2 754 937	2 235 648
SUMMA TILLGÅNGAR		14 801 502	14 468 203

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		4 658 069	5 348 836
Summa bundet eget kapital		6 691 838	7 382 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		477 039	923 105
Årets resultat		343 127	-1 136 832
Summa fritt eget kapital		820 166	-213 727
Summa eget kapital		7 512 004	7 168 878
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld av fastighetslån	7	6 600 000	6 720 000
Leverantörsskulder		218 465	179 738
Övriga kortfristiga skulder		-	13 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	471 033	386 416
Summa kortfristiga skulder		7 289 498	7 299 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 801 502	14 468 203

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	560 342	-955 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	185 990	185 990
Erhållen ränta	4 313	60 945
Betald ränta	-221 528	-241 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	529 117	-950 842
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 576	-20 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	110 173	-33 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 714	-1 004 727
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	478 714	-1 124 727
Likvida medel vid årets början	2 055 835	3 180 562
Likvida medel vid årets slut	2 534 549	2 055 835

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följandet avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnad sker med 1 % per år och avskrivningar på inventarier med 30 % per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 120 266	1 938 328
Uppvärmning	750 319	750 319
Hysesintäkter	109 700	103 092
EI	120 357	73 970
Övriga intäkter	1 329	417
	3 101 971	2 866 126

Not 2 Driftskostnader

Löpande underhåll	104 128	122 064
Underhåll enligt plan	75 983	1 425 099
Snöröjning/fastighetsskötsel	131 459	210 809
EI	138 838	113 255
Värme	770 549	724 739
Vatten	55 243	37 071
Sophämtning	123 993	106 862
Fastighetsförsäkring	120 071	115 289
Bredbandsavgift	137 310	132 135
Fastighetsskatt	453 330	426 637
Övriga driftskostnader	800	800
	2 111 704	3 414 760

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	85 946	78 746
Sociala avgifter	24 024	21 807
	109 970	100 553

Not 4 Byggnader och Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	17 232 542	17 232 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 469 987	-5 283 997
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 655 977	-5 469 987
Utgående bokfört värde	11 576 565	11 762 555
Mark	470 000	470 000
Summa Byggnader och Mark	12 046 565	12 232 555
Taxeringsvärde byggnader	37 536 000	37 536 000
Taxeringsvärde mark	33 210 000	33 210 000
	70 746 000	70 746 000

Not 5 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	231 955	231 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 955	231 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	51 217	48 367
Allente	34 327	34 328
Handelsbanken	58 755	51 945
Övriga interimfordringar	71 803	34 905
	216 102	169 545

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,91 %	2026-03-01	2 340 000	2 340 000
Stadshypotek	2,70 %	2026-01-30	2 260 000	2 380 000
Stadshypotek	2,70 %	2026-01-30	2 000 000	2 000 000
			6 600 000	6 720 000
Kortfristig del av lång skuld *			-6 600 000	-6 720 000
			-	-

*Lån som ska omsättas inom 12 månader räknas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	15 501 800	15 501 800
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader

Förskottsbetalda avgifter och hyror	289 701	220 059
Fjärrvärme	96 659	94 663
Upplupen ränta	19 170	22 672
Övriga interimsskulder	65 503	49 022
	<u>471 033</u>	<u>386 416</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2026 höjs årsavgiften med 9,2 %.

Årsredovisningen är daterad den 9 april 2026.

Vallentuna den dag som framgår av elektroniska signaturer

Markus Fredenvall
Ordförande

Rickard Ekström
Ledamot

Tobias Modin
Ledamot

Daniel Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturer

Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor, Forvis Mazars AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2485a700977313[...]49693212a029c

IP: 192.36.xxx.xxx

2026-04-10 08:39:15 UTC



RICKARD EKSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 46294e44f4254c[...]a53d1a845cd14

IP: 185.183.xxx.xxx

2026-04-10 08:47:40 UTC



Nils Markus Fredenvall

Styrelseledamot

Serienummer: 2ac1e574ec3d21[...]1a0a4bf81070f

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-10 12:43:52 UTC



Tobias Modin

Styrelseledamot

Serienummer: d4300f2c0e4d3d[...]02e955a3b4ac2

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-04-10 13:11:59 UTC



Erik Andreas Karlsson

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: bdf864b37d454[...]468c2b54be218

IP: 92.35.xxx.xxx

2026-04-10 13:16:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.