



Årsredovisning 2024
för
Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen Nr 2

Kallelse till årsstämma

Datum: Onsdagen den 21 maj 2025

Tidpunkt: Klockan 18.30

Lokal: "Skanska-huset"/Bra mat, Vendevägen 89,
Danderyd (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. Cykelställ
 2. Avfallsåtervinning
 3. Laddplatser för elbilar
- 19.Presentation av budgetförslag
- 20.Stämmans avslutande

Danderyd den xx april 2025

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN 2

Styrelsen lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024 (1 jan-31 dec)

Förvaltningsberättelsens innehåll

Föreningens ändamål	7
Allmänt om verksamheten	7
Grundfakta om föreningen.....	7
Fakta om våra fastigheter	8
Byggnadsår och ytor	8
Lägenheter, lokaler och förråd	8
Garage och Parkeringsplatser	9
Byggnadernas tekniska status	9
Medlemmar.....	9
Förvaltning.....	9
Övriga leverantörer	10
Konsulter och Juridiska rådgivare	10
Styrelsen och revisorer.....	11
Arvoden	12
Väsentliga entreprenadkostnader.....	13
Föreningstämmor	13
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten	13
Styrelsens fastighetsbesiktning	13
Fönsterbyten	13
Vattenskador	13
ICA underhåll	13
VVS-reparation av avloppsanläggningar i våra 60 år gamla hus	13
Injustering värme	14
Värmeåtervinnande ventilation	14
Mark och utemiljö	14
Lekplatser	14
Grovsopor	14
Garageplatser	14
Bredband och TV	14
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.....	15
Energikartläggning.....	15
VVS i ICA-lokalen	15
Garagerenovering.....	15
Ventilationssystem Mörbydalen 16-18-20.....	15

Vattenskador	16
Föreningens ekonomi	16
Årets resultat	16
Årsavgiften	16
Föreningens lån	16
Fastighetsel	16
Värmeekonomi	16
Vattenförbrukning	16
Leverans av värme och vatten	17
Nyckeltal	17
Skatter och avgifter	17
Förändringar i eget kapital	18
Resultatdisposition	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23
Not 2 Årsavgifter och hyror	24
Not 3 Övriga rörelseintäkter	24
Not 4 Reparationer	25
Not 5 Planerat underhåll	25
Not 6 Fastighetsskatt/avgift	25
Not 7 Driftskostnader	26
Not 8 Övriga kostnader	26
Not 9 Personalkostnader	27
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar	27
Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter	27
Not 14 Inventarier, maskiner och installationer	29
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	29
Not 16 Övriga fordringar	30
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30
Not 18 Kassa och bank	30
Not 19 Fastighetslån	30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31
Not 21 Ställda säkerheter	31

Not 23 Händelser efter räkenskapsår.....	31
Se skrivelse i förvaltningsberättelsen under avsnitt "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten" (s.14).	31

Bilagor

Bilaga 1. Revisionsberättelse

Bilaga 2. Ekonomisk flerårig plan

Bilaga 3. Genomförda underhålls- och förbättringsarbeten

Bilaga 4. Valberedningens rapport

Bilaga 5. Inkomna motioner samt styrelsens förslag på inkomna prepositioner.



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. Åtgärdernas ekonomiska konsekvenser de tio första åren har lagts in i vårt femåriga budgetförslag (bilaga 2). Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som sätts in.

Den ordinarie årsstämman hölls 2024-05-16. Föreningens dag genomfördes 2024-11-27 där styrelsen informerade om pågående och planerade underhålls- och investeringsprojekt i brf Mörbyskogen nr2.

Komplettering av styrelsens arbetsordning har skett under 2024 med dokumentation av processer och rutiner för löpande styrelsearbete.

Föreningens ekonomi har gett och fortsätter att ge förutsättningar för satsning på förbättrad boendemiljö. Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2023 och därefter med 10% den 1 juli 2023. Detta främst på grund av att föreningen upptagit nya lån i syfte att finansiera fönsterbyten och energibesparande åtgärder. Detta även tillsammans med låneräntans utveckling.

I slutet av 2022 startades fönsterutbytesprojektet med fönsterbyten i samtliga av föreningens hus. Under 2023 har samtliga fönsterbyten genomförts med efterföljande kompletterande åtgärder under 2024. Fönsterutbytesprojektet avslutades 2024.

Under 2023 påbörjades fläktbyten tillsammans med installation av system för värmeåtervinning i samtliga hus förutom Mörbydalen 16-18-20, som har ett nytt ventilationssystem från 2017. Vidare påbörjades uppdatering och injustering av värmesystemen i husen som under 2024 slutfördes med bland annat nya termostatventiler på radiatorerna i lägenheterna. Dessa åtgärder är ett led i de energibesparande åtgärder föreningen genomför.

Under 2024 påbörjades reparationen av våra nedslitna och delvis trasiga horisontella avloppsledningar. Reparationen görs genom att infodra rören med en plastbeläggning (s.k. relining) samt byta ut trasiga rörsektioner. Arbetet slutförs under första delen av 2025.

Föreningen tecknade under 2024 avtal med HSB Stockholm för fastighets- och ekonomisk förvaltning. Avtalet råder i kraft från och med 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 Brandkontoret. 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 sopnedkasten i trapphusen.

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	2024-09-30
Kontorsverksamhet	95	2024-12-31
Kontorsverksamhet	19	2025-01-31
Förskola	141	2025-09-30
Massage	40	2024-12-14

Garage och Parkeringsplatser

Föreningen innehar 296 garageplatser varav 272 upplåtes med hyresrätt. Per 2024-12-31 var 201 garageplatser uthyrda.

Föreningen upplåter 152 parkeringsplatser, 4 med eluttag för motorvärmare, 12 med eluttag för laddning samt 33 som upplåtes som avgiftsbelagda besöksparkeringar. Per 2024-12-31 var 117 parkeringsplatser uthyrda

Besöksparkeringsplatserna övervakas av Länsparkering Bevakning AB.

Föreningen upplåter 18 parkeringsplatser som del av lokalhyresavtal till ICA Sverige AB att brukas som parkering åt ICA Myrans kunder samt 2 parkeringsplatser till kommunens förskola.

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 3.

Medlemmar

Av föreningens 373 medlemslägenheter har under året 37 lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 473 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.

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltnings AB
Uthyrning av Parkeringsplatser och förråd	Styrelsen
Teknisk förvaltning av fastigheterna	CEMI AB i samråd med Styrelsen
Löpande fastighetsskötsel	CEMI AB
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	Solör Bioenergi AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service fastighetsjour AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Takservice	Hagmans Tak AB
Ventilationssystem Mörbydalen 16–20	Energiförädling AB
Ventilationssystem övriga hus	HA Ventilation AB
Ventilationssystem övrigt	Raukas Ventilation AB
Värmepumpsanläggning	HA Ventilation AB
Elinstallationer	Bright Light El & Design AB
Brandskydd	Brandsäkra AB
Kabel-TV och bredband	Tele2 AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor AB
Omhändertagande av returpapper	Stena Recycling AB
Hämtning av hushållsavfall och grovsopor	SUEZ Recycling AB
Rengöring av avfallsstationer	Industrimålning i Stockholm AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning AB
Störningsärenden	Svenska Störningsjouren AB
Entré- och bokningssystem	NVSS AB
Ombyggnad/injustering undercentral	AB Energiekonomi i Farsta
Interoc AB	Fönsterutbyten
Tormax AB	Dörrautomatik
Lybecks Högtryckstjänst AB	Underhåll avlopp
Repipe Sweden AB	Infodring avloppsrör

Konsulter och Juridiska rådgivare

Konsulter och Juridiska rådgivare har under 2023 varit

Bredablick Fastighetspartner AB	Upphandlingsstöd och uppdatering av underhållsplan
Pedersens Advokatbyrå AB	Juridisk konsultation
K-Konsult VVS och projektering AB	Ventilationskonsult
Energisam AB	Energirådgivning
Alf Fredell	Besiktningsman fönster
FK-gruppen Nele AB	Fönsterrenoveringsprojektet
Advokat Johan Öberg	Juridisk konsultation bygglov
MKB VVS-teknik AB	Besiktningsmän VVS

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden varav 1 konstituerande. Därutöver har 10 arbetsmöten ägt rum för att stämma av och samordna styrelsearbetet och förvaltningen av fastigheterna. Dessutom har styrelseledamöter fortlöpande deltagit i byggmöten, projektmöten m.m. i de renoverings- och utvecklingsprojekt som pågått under året.

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

Styrelsen har fram till årsstämman 2024 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
Tom Larsen	Ledamot
Anthony Jilert	Suppleant
Leif Nyman	Suppleant

Styrelsen har efter årsstämman 2024 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
Tom Larsen	Ledamot
Anthony Jilert	Suppleant
Leif Nyman	Suppleant

Revisorer har under 2024 varit:

Göran Andersson	Godkänd revisor, extern
Toivo Tagel	Revisor, intern
Johan Hjelmqvist	Revisorssuppleant, intern

Arvoden

Under 2024 har följande arvoden upparbetats.

Styrelsen vald 2023	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	13 333	12 777	26 110
Anthony Jilert	1 667	19 106	20 773
Peter Olsson	4 667	22 036	26 703
Katarina Nordman	6 667	4 108	10 775
Jan Olof Brunila	6 667	16 408	23 075
Tom Larsen	3 267	9 524	12 791
Magnus Grennvall	5 667	6 653	12 320
Lennart Sundqvist	6 667	6 441	13 108
Leif Nyman	6 667	6017	12 684

Styrelsen vald 2024	Fast arvode	Extra arbete	Summa
Gunnar Liljegren	26 666	29 330	55 996
Anthony Jilert	10 834	93 786	104 620
Peter Olsson	12 334	31 290	43 624
Katarina Nordman	13 334	10 080	23 414
Jan Olof Brunila	13 334	59 640	72 974
Tom Larsen	7 334	14 924	22 258
Magnus Grennvall	19 334	6 160	25 494
Lennart Sundquist	13 334	11 200	24 534
Leif Nyman	12 334	23 240	35 574

Valberedningen vald 2023	Fast arvode
Holger Rosencrantz	6 000
Sandra Åberg	6 000
Ola Laveson	6 000
Valberedningen vald 2024	Fast arvode
Holger Rosencrantz	0
Sandra Åberg	0
Ola Laveson	0

Revisorer valda 2023	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	20 000
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Göran Andersson, extern revisor	Enligt räkning
Revisorer valda 2024	Fast arvode
Toivo Tagel, intern revisor	0
Johan Hjelmqvist, revisorssuppleant	0
Göran Andersson, extern revisor	Enligt räkning

40

41

Väsentliga entreprenadkostnader

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

Entreprenörer, konsulter och juridisk rådgivning	Kostnad
Fönsterkonsultgruppen Nele AB	113 677
Pedersens Advokatbyrå AB	124 314
Interoc Dörr&Fönster AB	1 593 625
HA Ventilation AB	4 633 533
AB Energiekonomi i Farsta	964 363
K-Konsult	215 099
Repipe Sweden AB	3 827 919

Föreningstämmor

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 16 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsens fastighetsbesiktning

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktningar har genomförts löpande under 2024.

Fönsterbyten

Fönsterutbytesprojektet startade sensommaren 2022. Under hela 2023 genomfördes fönsterutbyten i flertalet hus. Projektet blev något mer omfattande än ursprungligt tänkt p. g. a. oförutsedda byggnadsproblem och för att höja kvaliteten. Bland annat monterades så kallade svällband för att öka isoleringen. Dessutom gjordes förstärkningar ovanför fönstren som vetter ut mot balkongen. Projektet avslutades under 2024.

Vattenskador

Under året har vi haft ett antal vattenskador orsakade av bristfälligt utförda lödningar vid stambytet för 8-10 år sedan. Vi har även drabbats av vissa vattenskador vid reliningprojektet där 2 lägenheter drabbades men som ersätts av entreprenörens försäkring.

ICA underhåll

Under 2024 åtgärdades 2 golvbrunnar i ICA Myrans lokaler. Fuktskador i källaren under butiken utreddes och dessa tros komma från de ännu ej åtgärdade brunnarna i ICA butiken.

VVS-reparation av avloppsanläggningar i våra 60 år gamla 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.

Avloppsledningarna i Mörbydalen 16-18-20 avseende butikslokalens källargolv och i delar av höghusets källare reparerades med byte av sönderrostade rördelar och slipning och rörinföring av avloppsledningarna ända fram till kommunens avloppsnät under 2021 till följd av konstaterad



genomrostning och läckage. Samtidigt spolades och filmades alla sex övriga hus horisontella avloppsledningar belägna under bottenplattan ända fram till kommunens avloppsnät varvid konstaterades reparations- och underhållsbehov i alla hus. Huset Mörbydalen 16-18-20 kvarvarande oreparerade samlingsledningar åtgärdades under andra och tredje kvartalet 2022 genom utbyte av skadade partier och rörinfodring av övriga delar ända fram till butikens källardel som åtgärdats året innan. 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 igång i augusti 2024 och pågick till slutet av 2024 och väntas klart i slutet av februari 2025. Arbetet har dragit ut på tiden och kostnaderna har ökat framför allt på grund av skador i markledningarna mellan två av husen och kommunens anslutningspunkter.

Injustering värme

Under sommaren 2023 påbörjades ombyggnationer i våra undercentraler samt bytet av alla kopplingar 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 att leda till minskade värmekostnader, jämnare temperaturer och lägre energianvändning. Projektet beräknas vara klart under februari 2025 med efterjusteringar.

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 beräknas vara klart o injusterat under 2025.

Mark och utemiljö

Träd och buskar har under året underhållits.

Lekplatser

Föreningens tre lekplatser har städats och ogräsröjts.

Grovsopor

Öppethållande av grovsoprummet är begränsat till fyra tillfällen per vecka på grund av den bristande disciplin som förekommit vid användningen av grovsoprummet. Passerbrickorna som erhållits till portarna används för att komma in i grovsoprummet.

Garageplatser

Åtgärder vad gäller el i garagen ägde rum i början av 2024 och några garage som var behäftade med vattenskadorna och taklossning stängdes tills vidare av för användning.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Energikartläggning

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

Investeringsbidrag från EU och Länsstyrelsen har beviljats och utbetalts med drygt 31 miljoner kr.

VVS i ICA-lokalen

Återstående golvbrunnar och avloppsledningar i entréplanet ska åtgärdas under 2025.

Garagerenovering

Under 2022 genomfördes en tillståndsbedömning av föreningens garage. Föreningen rekommenderas genomföra en renovering av garagen inom 5 år för att minimera ytterligare skadeutveckling, reparationsomfattning och därmed reparationskostnader. En garagerenovering förlänger livstiden på garagen 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 2024 har ingen ytterligare beredning avseende garagerenoveringen genomförts på grund av omfattningen av andra pågående projekt i föreningen.

Ventilationssystem Mörbydalen 16-18-20

Danderyds Kommun har beslutat om ett vite på 500 000 kr mot föreningen för att kommunen anser att vårt ventilationssystem i huset Mörbydalen 16-18-20 inte uppfyller byggnormens regler. Föreningen kommer att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen som är närmast högre instans.

Bakgrund:

Föreningen byggde år 2018 om Mörbydalen 16-18-20 husets ventilation till ett energibesparande system som förser lägenheterna i huset med luft som tas in på taket och uppvärms med energi som utvinns ur den varma luften som sugas ut ur köken och badrummen. Systemet sparar in fjärrvärme för husets uppvärmning (ca 30%) och sänker kostnaden för föreningen.

Kommunen beviljade bygglov för entreprenaden men återkallade bygglovets när arbetet redan kommit igång och sedan dess har föreningen tvistat med kommunens byggnadsnämnd om huruvida ventilationssystemet uppfyller byggnormerna eller inte. Kommunens tidigare beslut har överklagats till Länsstyrelsen och senare har även Mark- och Miljööverdomstolen och mark- och Miljö Överdomstolen hanterat frågan. Kommunens tidigare viteskrav har undanröjts men i grunden har tvisten inte lösts slutgiltigt av domstolarna som hänvisar ärendet tillbaka till kommunen. Likadana ventilationssystem har installerats i två större bostadsrättsföreningar i Stockholm och i en förening i Sigtuna, där tvister också pågår. I andra kommuner har systemet installerats och godkänts. Kommunen hävdar att systemet inte uppfyller byggnormens regler för nybyggda hus och att föreningen inte har starttillstånd för entreprenaden och att sådant inte kan beviljas i efterhand då systemet inte följer byggnormens regler och vill besluta om ett vite på 500 000 kr mot föreningen och därefter 50 000 kr per månad tills föreningen uppfyller de regler som kommunen anser ska gälla. Föreningen kommer ånyo att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen och har som stöd till sin sak utlåtanden från expertis avseende ventilationssystemets funktion och säkerhet liksom legal analys om att kommunen från början har hanterat vårt bygglovsärende på ett felaktigt sätt.

I våra andra hus har vi 2023 och 2024 installerat ett annat ventilationssystem som är godkänt av kommunen och där vi dessutom fått ett EU bidrag för vår energibesparingsinsats.

Vattenskador

Process pågår med huvudleverantören av stamrenoveringen kopplat till ett flertal vattenskador som följd av renoveringen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Under 2024 avslutades flera av våra stora renoveringsprojekt. Dels fönsterutbytesprojektet, dels fläktprojektet men under året har vi trots allt haft avsevärda kostnader kopplade till dessa två projekt. Under året har vi även arbetat intensivt med rörinfordringsprojektet. Avslutas i februari 2025. Styrelsens förhoppning är att renoveringsprojekt i vår förening därefter kan gå ner på en lägre växel.

Det är värt att notera att värmekostnaden har gått ned avsevärt tack vare våra renoveringar emedan elkostnaden för att driva fläktsystemet har gått upp vilket är att förvänta. Notera också att vattenkostnaden för flerfamiljshus nu debiteras annorlunda och som en konsekvens har gått upp väsentligt för oss.

Räntorna har under året varit höga vilket har belastat föreningen som hade tvingats ta upp stora lån för att finansiera våra renoveringsprojekt. Under hösten har dock räntorna börjat krypa ner vilket styrelsen är tacksam för.

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

Årsavgiften

Styrelsen höjde årsavgiften med 10% den 1 januari 2024. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för lägenheterna 1 januari 2025.

Föreningens lån

Föreningens lån hos Stadshypotek var vid ingången av 2024, 140 081 051 kr. Under 2024 amorterades lån på 13 972 003 kr. Vid utgången av 2024 var låneskulden 126 109 048 kr.

Fastighetsel

Årets totala förbrukning av fastighetsel från Eon var 479 MWh (2023: 271 MWh) till en kostnad av 1 020 tkr (2023: 657 tkr) vilket gör en elkostnad på 2,13 kr per kWh (2023: 2,42 kr/kWh).

Värmeekonomi

Under året har förbrukningen av fjärrvärme från Norrenergi varit 2404 MWh (2023: 3 936 MWh) till en kostnad av 2 479 mkr (2023: 3,20 mkr) vilket ger en genomsnittlig värmekostnad på 1 031 kr per MWh (2023: 813 kr per MWh)

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen under året från Solör Bioenergi var 21465 m3 (2023: 24 260 m3) till en kostnad av 1.020.837 kr vilket ger en genomsnittlig vattenkostnad på 47,6 kr per m3 (2023: 27,8 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 141 815 kr (2023: 96 318 kr). Föreningen tillhandahåller också värme och vatten till ICA Myrans butikslokal (hyreskontraktet stipulerar kallhyra). För detta har föreningen en intäkt på 123 913 kr (2023: 83 856 kr).

Nyckeltal

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	862	748	647	648
Lån/kvm bostadsrättsyta	3690	4096	2470	2563
Elkostnad/kvm totalyta	29	19	27	19
Värmekostnad/kvm totalyta	90	116	107	108
Vattenkostnad/ kvm totalyta	30	20	19	20
Kapitalkostnad/kvm totalyta	99	115	28	15
Sparande/kvm totalyta	205	159	155	228
Energikostnad/kvm totalyta	149	155	153	147
Räntekänslighet %	6	7	5	5
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter	86	83	82	83
Skuldsättning bostadsrätter/kvm	4818	5349	3226	3347

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande mark, dock högst 1 630 kr per bostadslägenhet och för lokaler beskattas fastigheten med 1% på lokalernas taxeringsvärde.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 543 536	6 090 884	22 409 297	458 719
Disposition enligt föreningsstämma			458 719	-458 719
Avsättning till underhållsfond		979 000	-979 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-337 257	337 257	
Årets resultat				1 953 325
Vid årets slut	20 543 536	6 732 627	22 226 273	1 953 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	22 868 015
Årets resultat före fondförändring	1 953 325
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-979 000
lanspråktagande av underhållsfond	337 257
Summa över/underskott	24 179 597

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	24 179 597
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	25 895 955	22 953 298
Övriga rörelseintäkter	3	<u>449 488</u>	<u>626 610</u>
Summa rörelseintäkter		26 345 443	23 579 908
		26 345 443	23 579 908
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 188 674	-1 027 935
Planerat underhåll	5	-337 257	-
Fastighetsavgift/skatt	6	-1003 990	-988 697
Driftskostnader	7	-8 844 256	-9 336 804
Övriga kostnader	8	-889 420	-1 981 271
Personalkostnader	9	-698 736	-781 243
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>-4 724 219</u>	<u>-5 200 073</u>
Summa rörelsekostnader		-18 686 552	-19 316 023
Rörelseresultat		7 658 891	4 263 885
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	147 361	140 055
Räntekostnader	12	<u>-5 852 927</u>	<u>-3 945 221</u>
Summa finansiella poster		-5 705 566	-3 805 166
Resultat före skatt		1 953 325	458 719
Årets resultat		1 953 325	458 719



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,21	193 297 638	113 159 492
Inventarier, maskiner och installationer	14	501 498	520 845
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>-19 486 374</u>	<u>69 981 673</u>
		174 312 762	183 662 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		<u>5 900</u>	<u>5 900</u>
		5 900	5 900
Summa anläggningstillgångar		174 318 662	183 667 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 649	74 809
Övriga fordringar	16	2 320 055	15 260 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>841 919</u>	<u>505 023</u>
		1 457 943	15 839 869
Kassa och bank	18	<u>5 641 300</u>	<u>441 286</u>
Summa omsättningstillgångar		8 818 923	16 281 155
SUMMA TILLGÅNGAR		183 137 585	199 949 065



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 543 536	20 543 536
Underhållsfond		<u>6 732 627</u>	<u>6 090 884</u>
		27 276 163	26 634 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 226 272	22 409 297
Årets resultat		<u>1 953 325</u>	<u>458 719</u>
		24 179 597	22 868 016
Summa eget kapital		51 455 760	49 502 436
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	19	126 109 048	139 999 048
Depositioner		9 000	9 000
Leverantörsskulder		2 157 920	6 456 335
Skatteskulder		77 504	64 048
Övriga skulder		395 318	162 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>2 933 035</u>	<u>3 755 802</u>
		131 681 825	150 446 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 137 585	199 949 065

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 658 891	4 263 885
Avskrivningar	<u>4 724 219</u>	<u>5 200 073</u>
	12 383 110	9 463 958
 Erhållen ränta	 147 361	 140 055
Erlagd ränta	<u>-5 852 927</u>	<u>-3 945 221</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 677 544	5 658 792
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-298 791	-152 862
Förändring av rörelseskulder	<u>-4 802 410</u>	<u>2 994 985</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 576 343	8 500 915
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 627 501	-61 522 615
Förändring av anläggningstillgångar	<u>77 252 529</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 625 028	-61 522 615
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	55 710 000
Amortering av låneskulder	<u>-13 890 000</u>	<u>-144 312</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 890 000	55 565 688
 Årets kassaflöde	-7 688 629	2 543 988
Likvida medel vid årets början	15 359 779	12 815 791
Likvida medel vid årets slut	7 671 150	15 359 779

40

en

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

	År
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	75
Balkong/terrass	20
Stamrenovering	40
Hissanläggning	20
Tak	20
Lokal	50
Relining	30
Laddstolpar	10
Utebelysning	10
Staket	20
Inträdessystem och entrétavlor	5
Avlopp lokal	20
Armaturer och målning trapphus	10
Ventilation	25
Injustering värme	20
Fönster	40

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	22 550 144	19 575 717
Hysesintäkter	3 345 811	3 377 581
Summa	25 895 955	22 953 298

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten	25 170	17 020
El	24 045	-9 558
Uppvärmning	182 410	122 228
Överlåtelseavgifter	51 941	39 233
Andrahandsuthyrningsavgifter	32 679	43 238
Övriga intäkter	100 031	179 848
Försäkringsersättningar	33 212	234 601
Summa	449 488	626 610

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 100 031 i form av bland annat pantsättningsavgifter, ersättning för packningsinsamling samt vidarefaktureringar.

Not 4 Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokaler	75 053	68 186
Tvättutrustning	22 157	45 241
Armaturer	193 504	30 495
Dörrar/portar/lås	208 080	116 923
Övrigt, gemensamma utrymmen	270 598	15 343
VA & sanitet, installationer	407 933	298 618
Värme, installationer	253 875	156 531
Ventilation, installationer	236 865	107 149
El, installationer	6 237	37 050
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	13 962
Hiss	95 876	49 192
Övriga installationer	37 111	18 322
Huskropp	68 413	82 179
Markytor	-	11 364
P-platser/garage	7 249	23 173
Vattenskador	286 072	-49 282
Klottersanering	19 651	-
Skadedjur	-	3 489
Summa	2 188 674	1 027 935

Not 5 Planerat underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	64 857	-
VA & sanitet, installationer	209 485	-
Ventilation, installationer	62 916	-
Summa	337 257	-

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/avgift	1 003 990	988 697
	1 003 990	988 697

JK

GA

Not 7 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader	926 277	935 347
Städning	422 713	396 958
OVK	-	30 500
Besiktningsskostnader	45 194	122 372
Bevakningskostnader	40 962	29 777
Snöröjning	202 958	381 253
Serviceavtal	214 818	288 558
Förbrukningsmaterial	95 121	59 444
Övriga utgifter för köpta tjänster	94 093	71 733
El	1 010 986	657 272
Uppvärmning	3 079 967	3 977 047
Vatten och avlopp	1 014 890	669 041
Avfallshantering	595 025	596 726
Fastighetsförsäkring	313 626	270 920
Systematiskt brandskyddsarbete	109 479	57 260
Kabel-TV	90 378	116 488
Internet	533 783	629 375
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	53 987	46 733
Summa	8 844 256	9 336 804

Not 8 Övriga kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	29 055
Kontorsmaterial och trycksaker	32 768	7 579
Tele och post	32 650	28 399
Förvaltningskostnader	680 675	790 796
Revision	32 278	34 037
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	14 071	921
Jurist- och advokatkostnader	87 119	24 964
Bankkostnader	12 216	5 024
Stämpelskatt	-	963 250
IT-tjänster	69 054	56 923
Övriga externa tjänster	-85 027	27 266
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 410	12 410
Övriga externa kostnader	625	647
Kostnader för transportmedel	580	-
Summa	889 420	1 981 271



Not 9 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	593 000	609 795
Föreningsvald revisor	20 000	20 000
Övriga arvoden	-	18 000
Summa	613 000	647 795
Sociala avgifter	85 736	133 448
Summa	698 736	781 243

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	4 650 356	5 126 494
Inventarier, maskiner och installationer	73 863	73 579
Summa	4 724 219	5 200 073

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	147 361	140 055
Summa	147 361	140 055

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	5 852 927	3 945 221
Summa	5 852 927	3 945 221



Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	175 259 323	175 259 323
-Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
-Mark	1 829 016	1 829 016
-Markanläggningar	4 096 142	4 096 142
	<u>185 504 786</u>	<u>185 504 786</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	84 788 502	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>270 293 288</u>	<u>185 504 786</u>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-68 249 152	-63 122 658
-Markanläggningar	-4 096 142	-4 096 142
	<u>-67 218 800</u>	<u>-67 218 800</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 650 356	-5 126 494
	<u>-4 650 356</u>	<u>-5 126 494</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-76 995 650</u>	<u>-72 345 294</u>
Redovisat värde	193 297 638	113 159 492
<i>Varav</i>		
Byggnader	187 148 317	107 010 171
Mark	1 829 016	1 829 016
Uppskrivning mark	4 320 305	4 320 305
Taxeringsvärden		
Bostäder	590 000 000	590 000 000
Lokaler	39 600 000	39 600 000
Totalt taxeringsvärde	629 600 000	629 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>315 600 000</i>	<i>315 600 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>314 000 000</i>	<i>314 000 000</i>

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 591 196	1 591 196
	<u>1 591 196</u>	<u>1 591 196</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	54 516	-
	<u>54 516</u>	<u>-</u>
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	1 645 712	1 591 196
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 070 351	-996 772
	<u>-1 070 351</u>	<u>-996 772</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 863	-73 579
	<u>-73 863</u>	<u>-73 579</u>
	-73 863	-73 579
Utgående avskrivningar	-1 144 214	-1 070 351
Redovisat värde	501 498	520 845

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella

anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	69 981 673	8 459 058
Investeringar	-89 468 047	61 522 615
Redovisat värde vid årets slut	-19 486 374	69 981 673

Pågående nyanläggningar per 2024-12-31:

Energiåtgärder: - 31 858 046 kr

FTX-projekt & bergvärmed: 6 150 238 kr

Relining: 1 453 801 kr

BTG reklamation badrum: 803 210 kr

Relining bottenplatta: 3 809 927 kr

Installation lloq: 154 496 kr

JS

W

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
	290 205	264 273
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 875
Transaktionskonto Handelsbanken*	310 170	14 918 493
Utgående moms, oreducerad		72 396
Avräkningskonto HSB*	1 719 680	-
Summa	2 320 055	15 260 037

*Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltare.

*Avräkningskonto HSB avser klientmedelskonto hos nya förvaltare HSB.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	212 582	67 112
Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	629 337	437 911
Summa	841 919	505 023

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	5 641 300	441 286
Summa	5 641 300	441 286

Not 19 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån	126 109 048	139 999 048
Summa	126 109 048	139 999 048

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,00 %	2025-09-08	9 000 000	-	-	9 000 000
Stadshypotek	3,00 %	2025-09-08	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,99 %	2025-09-05	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,99 %	2025-09-05	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	3,51 %	2025-07-11	8 740 000	-	-	8 740 000
Stadshypotek	3,51 %	2025-07-11	3 080 000	-	-	3 080 000
Stadshypotek	2,99 %	2025-12-23	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek			13 890 000	-	13 890 000	0
Stadshypotek	3,20 %	2025-05-12	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	3,26 %	2025-02-14	2 940 000	-	-	2 940 000
Stadshypotek	3,00 %	2025-06-30	27 088 798	-	-	27 088 798
Stadshypotek	2,99 %	2025-06-24	15 860 250	-	-	15 860 250
Stadshypotek	3,05 %	2025-09-16	15 000 000	-	-	15 000 000
Summa			139 999 048		13 890 000	126 109 048

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

76

92

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	240 411	452 509
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 741 036	2 442 673
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Upplupna driftskostnader	894 124	827 620
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	24 464	-
Summa	2 933 035	3 755 802

Not 21 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	144 188 000	144 188 000
Summa ställda säkerheter	144 188 000	144 188 000

Not 23 Händelser efter räkenskapsår

Se skrivelse i förvaltningsberättelsen under avsnitt "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten" (s.14).



Underskrifter

Danderyd, 2025-04-28



Gunnar Liljegren
Styrelseordförande



Magnus Grennvall



Katarina Nordman



Lennart Sundquist

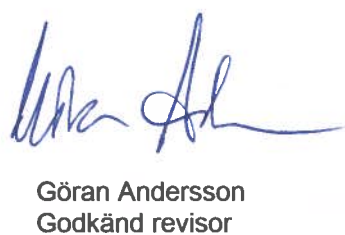


Jan-Olof Brunila

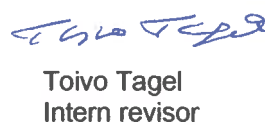


Peter Lennartsson Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-29



Göran Andersson
Godkänd revisor



Toivo Tagel
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mörbyskogen 2
Org.nr. 716400-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mörbyskogen 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på väsentliga händelser efter räkenskapsårets

slut i förvaltningsberättelsen där det framgår att det föreligger en tvist med Danderyds kommun avseende ventilationssystem i Mörbyskogen 16-18-20 vilket kan föranleda ett vitesbelopp om 500000kr samt 50000kr per månad om inte kommunens regler uppfylls inom sex månader efter det att kommunens beslut i mars 2025 vunnit laga kraft.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mörbyskogen 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd den

29/4 2025


Göran Andersson

Godkänd revisor



Toivo Tagel

Förtroendevald revisor

Budgetförslag 5 år

Resultatsammanställning	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030
Intäkter					
Förslag förändring årsavgift	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Årsavgifter	23 008 102	23 468 264	23 937 629	24 416 382	24 904 710
Hyrinntäkter	3 328 186	3 381 805	3 436 343	3 491 815	3 561 651
Övriga intäkter	353 480	354 378	368 953	369 887	377 285
Övriga förvaltningsintäkter	71 400	72 828	74 285	75 771	77 286
Summa intäkter	26 761 168	27 277 275	27 817 210	28 353 855	28 920 932
Kostnader					
Reparationer	-1 224 000	-1 248 480	-1 273 450	-1 298 919	-1 324 897
Planerat underhåll	-343 563	-1 259 041	-190 095	-1 802 625	-1 472 000
Driftskostnader	-10 256 842	-10 322 271	-10 838 710	-11 119 242	-11 341 627
Övriga kostnader	-964 539	-983 829	-1 003 505	-1 023 576	-1 044 048
Personalkostnader	-805 605	-805 605	-805 605	-805 605	-805 605
Avskrivningar/nedskrivningar	-4 205 803	-4 205 803	-4 205 803	-4 205 803	-4 205 803
Summa kostnader	-17 800 352	-19 025 029	-18 317 168	-20 255 770	-20 193 979
Finansiella poster					
Låneränta	2,75 %	2,75 %	3,25 %	3,50 %	3,50 %
Ränterintäkter	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Räntekostnader	-3 507 758	-3 384 008	-3 901 503	-4 044 001	-3 971 266
Summa finansiella poster	-3 397 758	-3 274 008	-3 791 503	-3 934 001	-3 861 266
Årets resultat	5 563 058	4 978 238	5 708 540	4 164 084	4 865 687
Löpande avsättning underhållsfond	-1 019 000	-1 039 000	-1 060 000	-1 081 000	-1 102 620
Uttag underhållsfond	343 563	1 259 041	190 095	1 802 625	1 472 000
Summa förändring underhållsfond	-675 437	220 041	-869 905	721 625	369 380
Aterföring avskrivningar/nedskrivningar	4 205 803	4 205 803	4 205 803	4 205 803	4 205 803
Tillkommande avsättning K3 långsiktigt hållbar nivå	-7 014 000	-7 154 000	-7 297 000	-7 443 000	-7 591 860
Långsiktigt hållbart resultat	2 079 424	2 250 082	1 747 438	1 648 512	1 849 010
Investeringar	-7 003 500	-103 500	-12 972 000	0	0
Nytt lån/amortering	-3 000 000	-6 000 000	0	-9 000 000	-9 000 000
Total Lån	132 964 736	126 964 736	126 964 736	117 964 736	108 964 736

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE – UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGAR

Nedanstående underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts genom åren till och med 2023.

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 butiksdel 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
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 MI 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 MI 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 MI 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
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
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 MI 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

Hissar

Motorbyte	1989-1993
Byte av linor MI 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 MI 14, MI 16 och MI 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 MI 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

Lokaler

Lokalerna Md 1 bv och Md 12 kv har renoverats (begr omfattr)	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

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 - 2017
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 Md 14-18	2016
Delvis nya avloppsstammar i butikslokalen på MD1	2017, 2018, 2019
Spolat låghusens avloppsstammar	2020
Spolat låghusens avloppsstammar	2022
Rörinfordring av horisontella avloppsrör MD 16-20	2022
Rörinfordring av horisontella avloppsrör MD 14-18	2023
Rörinfordring av horisontella avloppsrör MD 1-5, 11-15, 7-9, 12-14	2024

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
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	
Md 6-10, Md 16-20 och Md 11-15	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av kommersiella lokaler	2009, 2013
Renovering av ventilationsaggregat för lokal i Md 1	2009
Renovering av samtliga frånluftsfläktar	2011
Renovering av ventilationssystem i lokal Mh 1 B	2011
Renovering av ventilationsaggregat på ICA Myrans tak	2012
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 (MD 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	2013
Flytt av FTX-aggregat från Md 15 till panncentralen	2015
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	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostadslägenheter	2019
Komplettering av OVK ML 14-18	2020
Komplettering av OVK ICA	2020
Injusteringar av värmebatterier i MD 16–20	2022
Påbörjat byte av värmeåtervinnande fläktsystem	2023
Byte av värmeåtervinnande fläktsystem slutfört	2024

Värmeanläggning

Installation av värmepumpar	1985-1986
Asbestsanering 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 inklusive termostater i övriga hus	2023
Installation av termostater på lägenheternas radiatorer slutfört	2024

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 samtliga låskolvar i garagedörrar	2021
Besiktning av garagens status	2022
Renovering av armatur och borttagning av felmonterade eldon i garagen	2022
Renovering av armatur och borttagning av felmonterade eldon i garagen	2023
Renovering av armatur och borttagning 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 staketet 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 boulebanean 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 7-9	2022
Byte av sand lekplats ML 14-18	2023

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 integrerat i passersystemet	2020

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

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
Radonmätning i samtliga hus	2021

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG 2025/2026

Omval på två år för styrelseledamöterna:

Katarina Nordman

Nyval till styrelseledamot på två år (tidigare suppleant):

Leif Nyman

Omval på ett år för suppleant:

Anthony Jilert

Nyval till suppleant på ett år:

Agnetha Marcks

Valda för två år 2024-2026 och kvarstår:

Jan-Olof Brunila

Gunnar Liljegren

Peter Olsson

Lennart Sundquist

Revisorer:

Toivo Tagel - internrevisor

Johan Hjelmqvist - vice internrevisor

Göran Andersson - extern revisor

Ersättningar:

Styrelsens arvode minskar till 450000 kr (2025-2026) från 575000 kr (2024-2025) .

Internrevisorns arvode är oförändrat 20000 kr.

Valberedningens arvode är oförändrat 18000 kr.

Externredovisning ersätts enligt räkning.

Valberedningen 2024-2025, Mörbyskogen 2:

Sandra Åberg

Holger Rosencrantz

Ola Laveson

Danderyd 2025-04-04

Inkomna motioner från medlemmar samt styrelsens förslag på inkomna motioner.

Motion nr 1

Hej

Jag vill lämna in ett förslag om nya cykelställ.

De cykelställ vi har där jag bor står fritt på gräsmattan utan att vara förankrade i marken. Det gör att det är större risk för att cyklarna blir stulna, många cyklar året om och det blir bökigt att ta ner dom i källarförrådet varje gång man ska parkera cykeln. Alla åldrar klarar inte att ta ner en cykel i de yttre branta källartrapporna.

Mitt förslag är att installera ett par eller flera cykelställ förankrade i marken och med takskydd för regn och snö. Liknande som finns utanför Mörby Centrum (utgång vid T-bana).

MVH

Magdalena Almgren

Mörbydalen 15

Styrelsens svar på motion nr 1

Efter alla stora renoveringsprojekt är styrelsen mycket mån om att vara aktsam med investeringar. Styrelsen ska emellertid utreda hur oförankrade cykelställ bättre kan förankras i marken. Utredningen planerar att genomföras under 2025.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion nr 2

God afton Styrelsen,

Återvinningsrummet är ofta överfullt/skräpigt även då jag vet att det både töms och städas regelbundet. Allt detta torde utgöra en stor kostnad för föreningen.

Nu skall dessutom tyger återvinnas/sorteras.

Måste vår bostadsrättsförening ha återvinning, eller är detta någonting som egentligen är kommunens ansvar?

Om det sistnämnda alternativet är fallet föreslår jag att vi avvecklar återvinningen, särskilt om alternativet kan bli framtida månadsavgiftshöjningar.



Värmande Vinterhälsningar,
Maria Nyman, Md 5 (nr. 155)

Styrelsens svar på motion nr. 2

Enligt de nya reglerna som träder i kraft den 1 januari 2027 är det obligatoriskt för fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningar, att tillhandahålla fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Detta innebär att föreningen måste ha kärl för insamling av dessa material och se till att de boende har möjlighet att sortera sitt avfall korrekt.

Vi kan med andra ord inte slopa grovsophantering av det enligt ovan. Till detta måste vi ha vanliga sopor (restavfall) och så kallat BIO-avfall typ matrester. Det är förbjudet att slänga textil i vanliga sopor eller blanda det i källsorteringen ovan.

Avseende hantering av textilier kommer styrelsen se vilka alternativ som vi kan nyttja för att finna en lösning där vissa textilier kan kastas i sopkärl.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion nr 3

Bakgrund: Under de senaste åren har efterfrågan på elbilar ökat markant, vilket medfört ett större behov av laddinfrastruktur. Att ge laddmöjlighet till boende som använder elbil kan påverka föreningens långsiktiga hållbarhet och miljöprofil positivt. Det kan också påverka värdet på lägenheterna i bostadsrättsföreningen på ett gynnsamt sätt.

Syftet med förslaget är att:

- Främja hållbara transporter och minska föreningens klimatpåverkan
- Möta den ökade efterfrågan på elbilsaddning
- Öka boendekomforten för medlemmar som använder elbilar och underlätta för boende som vill gå över till elbil
- Stärka föreningens attraktionskraft för potentiella köpare eller hyresgäster som prioriterar miljövänliga lösningar

Vi yrkar därför på att årsstämman beslutar om att utöka antalet elbilsplatser på föreningens parkeringsplatser och i garagen. Förslaget innebär att föreningen ska göra en översyn av nuvarande parkeringsmöjligheter och identifiera lämpliga områden där laddstationer kan installeras. Detta kan inkludera både ombyggnation av befintliga platser och nybyggnation där det finns kapacitet. Förslaget innebär initiala investeringar för föreningen, men det finns än så länge goda möjligheter till olika typer av bidrag som kan delfinansiera investeringen.

Föreningen bör äga laddinfrastrukturen och sälja el till föreningens medlemmar, detta skapar över tid en intäkt för föreningen och framför allt minskar kostnaden för föreningens medlemmar. Priset, om man inte äger infrastrukturen, kan var upp till 4-6 gånger mer för samma KW/h.

Förslag till beslut:

- Att årsstämman beslutar att utöka antalet elbilsplatser på föreningens parkering.
- Att styrelsen (eller utsedd medlem) får i uppdrag att utreda möjligheterna för installation av fler laddstationer samt att styrelsen alternativt en extrastämma fattar beslut om att genomföra satsningen på laddstationer.

Motionärer: Anna Söderbärj & Birger Arvidsson, Mörbydalen 11

Styrelsens svar på motion nr 3

Föreningen har idag 12 laddplatser för elbilar, varav 1 plats f.n. (mars 2025) är outhyrd. Våra laddplatser är på 3,7 KW eftersom vårt elnät inte klarar av större effektökningar. Det har tagit fem år att hyra ut alla platser, varför föreningen hittills inte sett någon stor efterfrågan på laddplatser för elbilar.

Föreningen har 4 gamla motorvärmastolpar som det ligger i plan att bygga om till laddstolpar för elbilar att hyras av medlemmarna när efterfrågan finns. Vidare har föreningen kablage framdraget för ytterligare 2 laddplatser, vilket kommer att minska antalet besöksparkeringar, om dessa 2 platser byggs om.

Våra möjligheter att bygga ut antalet laddplatser begränsas av vårt elnät, som inte kan klara av stora mängder bilar som laddar el utan betydande ombyggnad av vår elanläggning.

Redan idag får vi betala betydande belopp i effektaavgift (114,80 kr + moms /kwh) när elförbrukningen i våra hus slår i taket.

Avseende brandsäkerhet är det förenat med svårigheter att förse garagen med laddplatser. Våra garage är säkrade med 10 A säkringar för belysning och elnätet i garagen klarar inte av elbilsaddning eller annan större förbrukning utan att allt kablage dras om i garagebyggnaderna och kan kopplas mot ett förbättrat elnät.

Garagebyggnaderna är dessutom föremål för en planerad omfattande betongreparation, varför ingen annan komplettering är att rekommendera innan det är klart. Därför bör nya laddplatser i första hand planeras på utomhus markparkeringar. För närvarande är alla våra utomhus parkeringar uthyrda till medlemmarna och vi har därför inga lediga platser att bygga om utöver de 4 + 2 platserna enligt ovan och har ingen mark som vi kan göra om till p-platser.

Föreningen har sedan de stora nyligen genomförda nödvändiga renoveringarna (ventilationsbyte, radiatorventiler, avloppsinföring, fönsterbyte) lånat betydande belopp och har inga kontanta medel för stora investeringar i ombyggnad av vårt elnät för att möjliggöra många fler laddplatser för elbilar utan skulle få låna upp pengar för en sådan investering och det ökar trycket för avgiftshöjning för alla medlemmar.

Styrelsen föreslår att den får i uppdrag att fortsatt följa efterfrågan på laddplatser för personbilar med eldrift och i första hand tillgodose det med ombyggnad av de 4 gamla motorvärmplatserna och de förberedda 2 gästparkeringarna till platser för medlemmar med elbil. Avseende en större satsning på laddplatser krävs att vårt elnät byggs ut och att nätleverantören kan förse oss med mer el och föreningen avser att ha denna fråga under uppsikt och utreda investeringen med elkonsult när efterfrågan kan konstateras.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

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 innehas 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!**

