



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mörbylund 11-15

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mörbylund 11-15 med säte i Stockholm org.nr. 769623-9305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukhuset 17	2011-01-01	1972 (Värdeår är 1989).
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 231
18	lägenheter (hyresrätt)	966
Totalt 225 objekt		9 197

Föreningens lägenheter fördelas på: 156 st 1 rok, 43 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Mörbylund SFF	G:A		35%	SFF förvaltar föreningens 104 p-platser utomhus och 111 p-platser i parkeringshuset. Dessutom förvaltar SFF gemensamma markområden och sopsuget.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ludvig Larsendahl	Ordförande	2024-01-27	
Henrik Wahren	Ledamot	2020-01-30	2025-06-13
Natalie Sarmiento	Ledamot	2024-06-06	
Jubisa Lopez	Ledamot	2025-06-13	
Alixander Khojastehdaryadoust	Ledamot	2023-06-03	
Frida Lanhammar	Ledamot	2022-06-07	
Viktor Brodin	Ledamot	2024-01-27	2026-01-16
Nora Al Shiri	Ledamot	2023-06-03	
Oscar Hammarlund	Ledamot	2024-06-06	2025-06-13
Anton Kulhanek	Ledamot	2025-06-13	
Fanny Andersson	Suppleant	2025-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nora Al Ashiri, Frida Lanhammar och Fanny Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter: Frida Lanhammar, Nora Al Ashiri, Ludvig Larsendahl och Alixander Khojasteh.

Revisorer har varit: Nikta Chegini med Nurmik Dairi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Alexandra Palmqvist (sammankallande) samt Ronja Fällström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Beslöts att bygga om en intern lokal på ca 60 kvm till 1-2 bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts 3% 2025-01-01 och med 1% 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ombyggnad ventilation, stamspolning, tvättmaskin, radonmätning.
2024-2025	Ventilation - OVK med sekventiell rengöring av befintliga kanaler
2021	Radiatorer - Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatventiler som kommer minska värmekostnader
2019-2020	Gavelfasad - Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel
2019-2020	Stamreovering - Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar
2019-2020	Lokaler plan -2 - Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder
2019-2020	Allmänna utrymmen - Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya innertak med nya LED-lampor
2018	Hissreovering
2016-2017	Fönsterbyte

Övriga väsentliga händelser

Tecknat nytt elavtal med Vattenfall
Utfört radonmätning under hösten
En fd hyresrätt är under omvandling till bostadsrätt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större investeringar planeras.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 253 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 255.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	253	205	20	216	165
Skuldsättning, kr/kvm	10 293	10 544	11 744	11 968	11 972
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 550	11 794	13 137	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	348	326	279	152	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 222	1 197	955	863	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 366	1 302	1 078	996	944
Nettoomsättning, tkr	12 427	11 864	9 809	9 699	9 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 645	-2 801	-4 647	-2 753	-4 240
Soliditet, %	68	68	66	65	65

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar som inte är likvidadetspåverkade.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 292 963 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 253 kr/m².

Föreningen har 18 st hyresrätter som kommer att säljas när befintliga hyresgäster flyttar ut. Dessa pengar kommer tillfalla föreningen som i sin tur kan användas för att amortera på lånen eller till investeringar i byggnaden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 1% från och med 20260101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 121 773	0	0	221 121 773
Upplåtelseavgifter, kr	32 049 910	0	0	32 049 910
Underhållsfond, kr	2 491 236	0	110 314	2 601 550
S:a bundet eget kapital, kr	255 662 919	0	110 314	255 773 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-44 219 175	-2 800 688	-110 314	-47 130 176
Årets resultat, kr	-2 800 688	2 800 688	-2 645 348	-2 645 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-47 019 863	0	-2 755 662	-49 775 524
S:a eget kapital, kr	208 643 056	0	-2 645 348	205 997 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 631 000 kr samt ianspråktagande skett med 520 686 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-47 019 862
Årets resultat, kr	-2 645 348
Reservation till underhållsfond, kr	-631 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	520 686
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-49 775 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-49 775 524
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 427 041	11 863 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 689	76 051
Summa Rörelseintäkter		12 527 729	11 939 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 288 310	-5 905 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 322	-276 502
Personalkostnader	Not 6	-332 381	-299 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 446 516	-4 444 012
Summa Rörelsekostnader		-11 410 528	-10 925 836
Rörelseresultat		1 117 201	1 014 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 468	92 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 766 018	-3 907 256
Summa Finansiella poster		-3 762 549	-3 814 748
Resultat efter finansiella poster		-2 645 348	-2 800 688
Resultat före skatt		-2 645 348	-2 800 688
Årets resultat		-2 645 348	-2 800 688

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	297 684 925	301 929 535
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	46 249	51 799
Summa Materiella anläggningstillgångar		297 731 174	301 981 334

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

297 731 674 301 981 834

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 908	-2 760
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 916 419	4 733 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	380 823	373 676
Summa Kortfristiga fordringar		5 299 150	5 104 327

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	208 160	108 461
Summa Kassa och bank		208 160	108 461

Summa Omsättningstillgångar

5 507 309 5 212 788

Summa Tillgångar

303 238 984 307 194 622

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	253 171 683	253 171 683
Fond för yttre underhåll	2 601 550	2 491 236
Summa Bundet eget kapital	255 773 233	255 662 919

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-47 130 176	-44 219 175
Årets resultat	-2 645 348	-2 800 688
Summa Ansamlad förlust	-49 775 524	-47 019 862

Summa Eget kapital

205 997 709 **208 643 057**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 777 521	84 667 397
Summa Långfristiga skulder		47 777 521	84 667 397

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 889 876	12 000 000
Leverantörsskulder		361 319	582 454
Skatteskulder		46 687	32 656
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	97 975	87 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 067 897	1 181 541
Summa Kortfristiga skulder		49 463 754	13 884 168

Summa Skulder

97 241 275 **98 551 565**

Summa Eget kapital och skulder

303 238 984 **307 194 622**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 117 201	1 014 060
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 446 516	4 444 012
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 446 516	4 444 012
Erhållen ränta	3 468	92 508
Erlagd ränta	-3 772 738	-3 949 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 794 448	1 600 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 558	40 993
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	696 430	-898 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	694 872	-857 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 489 319	743 524
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-196 356	-55 499
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 356	-55 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 575 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-11 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-9 425 000
Årets kassaflöde	292 963	-8 736 975
Likvida medel vid årets början	4 823 413	13 560 388
Likvida medel vid årets slut	5 116 377	4 823 413

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 559 024	9 277 393
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	500 998	535 159
	Hyror bostäder	1 651 648	1 548 948
	Hyror övrigt	451 145	222 277
	Övriga primära intäkter	300 127	294 705
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 462 942	11 878 482
	Hysesbortfall	-35 901	-14 637
	<i>Summa</i>	-35 901	-14 637
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 427 041	11 863 845
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	100 689	76 051
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100 689	76 051
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 144 449	-1 127 139
	Reparationer	-429 278	-699 637
	Planerat underhåll	-520 687	-239 688
	Försäkringsskador	-79 945	-10 058
	El	-1 197 419	-1 259 748
	Uppvärmning	-1 213 275	-1 188 836
	Vatten	-782 319	-540 410
	Sophämtning	-137 774	-108 173
	Fastighetsförsäkring	-148 604	-150 322
	Kabel-TV och bredband	-204 466	-169 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-391 670	-369 740
	Övriga driftkostnader	-38 424	-42 510
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 288 310	-5 905 847

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 753	-20 376
	Administrationskostnader	-62 876	-98 807
	Extern revision	-34 375	-31 250
	Konsultkostnader	-33 460	-18 079
	Medlemsavgifter	-31 770	-29 790
	Föreningsverksamhet	-13 426	-10 919
	Övriga förvaltningskostnader	-96 662	-67 281
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-343 322	-276 502
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 000	-12 700
	Övriga arvoden	-235 133	-220 973
	Sociala avgifter	-84 248	-65 802
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 381	-299 475
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 563	3 274
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	905	89 234
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 468	92 508
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 765 128	-3 904 810
	Övriga räntekostnader	-890	-2 446
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 766 018	-3 907 256

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 376 879	237 376 879
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
	Årets investeringar	196 356	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	341 197 158	341 000 802
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 071 267	-34 630 956
	Årets avskrivningar	-4 440 966	-4 440 311
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-43 512 233	-39 071 267
	<i>Utgående redovisat värde</i>	297 684 925	301 929 535
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	377 000	299 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	233 377 000	227 299 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	132 510 000	132 510 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	132 510 000	132 510 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	903 269	847 770
	Årets investeringar	0	55 499
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	903 269	903 269
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-851 470	-847 770
	Årets avskrivningar	-5 550	-3 700
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-857 020	-851 470
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 249	51 799

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	4 908 217	4 714 952
Övriga fordringar	8 202	18 459
Summa Övriga fordringar	4 916 419	4 733 411

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 823	373 676
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 823	373 676

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

Swedbank	208 160	108 461
Summa Kassa och bank	208 160	108 461

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,42%	2026-09-25	6 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
Nordea	3,07%	2028-03-15	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
SBAB Bank AB	4,24%	2027-09-15	39 777 521	2 000 000
			94 667 397	2 000 000

Långfristig del	47 777 521
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 889 876
Kortfristig del	46 889 876
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,42%	2026-09-25	6 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-09-25	24 277 376	0
Nordea	3,07%	2028-03-15	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2026-09-30	14 612 500	0
SBAB Bank AB	4,24%	2027-09-15	39 777 521	2 000 000
			94 667 397	2 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år 44 889 876

Kortfristig del 46 889 876

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-18 146	-15 829
Källskatt	0	7 277
Övriga kortfristiga skulder	116 121	96 070
<i>Summa Övriga skulder</i>	97 975	87 518

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 351 999	897 798
Upplupna räntekostnader	19 230	25 950
Övriga upplupna kostnader	696 668	257 793
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 067 897	1 181 541

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-31

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 i Danderyd

Org.nr 769623-9305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 i Danderyd för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 i Danderyds finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 i Danderyd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nikta Chegini

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ludvig Larsendahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 14:16:08



Nora Al Shiri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:54:43



Alixander Khojastehdaryadoust

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:04:39



Jubisa Lopez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 09:34:40



Anton Kulhanek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:51:25



Frida Lanhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:43:53



Natalie Sarmiento

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 19:35:20



Nikta Chegini

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:29:39



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:47:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nikta Chegini

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:30:58



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:47:16



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.