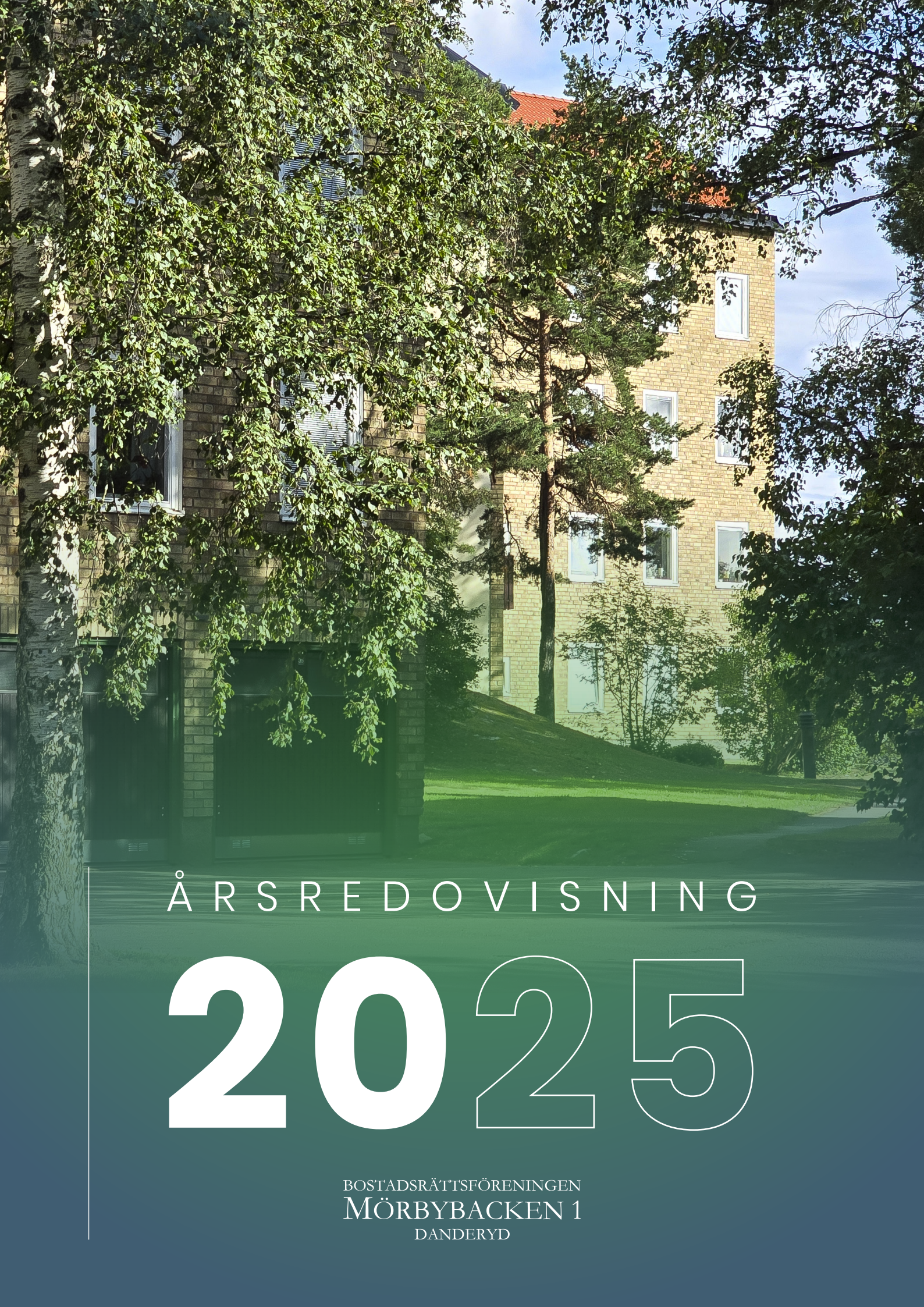




ÅRSREDOVISNING

2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	4-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-16
Underskrifter	17
Revisionsberättelse.....	19



ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen för BRF MÖRBYBACKEN 1 med organisationsnummer 716419-6391
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2025.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Uppgifter om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades formellt 1986-06-02. Föreningens nuvarande gällande ekonomiska plan registrerades 1994-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen klassas som ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningens säte: Danderyds kommun.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet med äganderätt till marken, har förvärvats enligt nedan: Fastigheten, med beteckningen Mörbybacken 1, förvärvades av Danderyds Kommun 1995-01-01. Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos If. Medlemmarnas BRF-försäkring har betalats av föreningen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme genom Norrenergi. Elförsörjning sker via Fortum/E-on. Vårt vatten levereras av Danderyds kommun.

Byggnadsår och byggnadsytor

Fastigheten bebyggdes 1952 – 56 och består av 9 flerbostadshus. Byggnadernas adresser är följande: August Wahlströms väg 1-3 även kallad för höghuset. August Wahlströms väg 5 till 27, kallad AW-längan. Aug Wahlströms väg 2 till 4 samt Axel Johnssons väg 2 till 4 och Golfvägen

5 till 9, kallad Golfängan. Axel Johnssons väg 6 till 16, kallad AJ-längan. Samt fem s k stjärnhus med adresserna August Wahlströms väg 6, 8, 10, 12 och 14. Fastighetens värdeår är 1954. Byggnadernas totalyta är 21 309 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 293 lägenheter med bostadsrätt och 12 lägenheter med hyresrätt. Total lägenhetsyta uppgår till 19 191 m², varav 18 503 m² utgörs av bostadsrättsyta, samt 688 m² hyresrättsyta. Lokalyta/övrigt uppgår till 2 118 m². Totalyta = 21 309 m².

Lägenhetsfördelning avseende antal rum:

- 1 rum och kök 70 st
- 2 rum och kök 147 st
- 3 rum och kök 46 st
- 4 rum och kök 15 st
- 5 rum och kök 22 st
- 6 rum och kök 5 st

Föreningen hyr dessutom ut 40 garage om totalt 630 kvm, 64 förråd och 82 parkeringsplatser varav 17 laddplatser. Föreningen är momsregistrerad avseende 14 verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Genomförda renoveringar och större underhåll sedan 2002

- Stambyte 2002-2005.
- Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm 2007-2008.
- Tvättstuga ombyggd inklusive nya maskiner 2008-09.
- Uppgraderat brandskydd med nytt brandlarm, brandsäkra genomföringar, nya branddörrar samt nya säkerhetsdörrar 2009.
- Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner 2009-10.
- Samtliga fönster, som ej tidigare bytts, har under 2010-12 ersatts med nya 3-glas isolerfönster. Totalt 1.363 fönster/balkongdörrar.
- 2012 ändrades sophanteringen och sopkärllsskåp anskaffades till de nya kärlen.
- 2012 installerades temperaturgivare för fjärravläsning i samtliga lägenheter.
- 2012 uppgraderades värmesystemet med nya flödesscheman, radiatorventiler och termostater.
- Under 2013-14 har alla trapphus, allmänna utrymmen samt el- och undercentraler målats om.
- Parkområdena är väl underhållna med utrymme för rekreation i en fin natur. Centralparken med lekplats har under 2014 byggts om och försetts med fler sittgrupper och bättre belysning.
- Under 2015 uppgraderades styrsystemet för uppvärmningen för bättre värmeekonomi.
- 2016 renoverades de horisontella avloppsstammarna i Axel Johnssonlängan. Arbetet fortsatte 2017 med de resterande 8 byggnaderna.
- Under 2018 renoverades samtliga 11 hissar i låghusen.
- Samma höst installerades belysning längs AJ-längans västra sida.
- 2019 byttes 35 garageportar ut mot nya vipportar försedda med fjärrkontroll.
- 2020 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen OVK, varvid nödvändiga justeringar gjordes. Under året installerades även renare för radiatorvattnet samt en värmeväxlare byttes i undercentral UC 3 i AJ-längan.
- 2021 uppdaterades UC 4 och 5 lika ovan.
- 2022 byttes större delen av våra tak. Den sista gamla värmeväxlaren byttes i UC 2.
- 2023 byttes taket på höghuset, därmed är alla tak utbytta och försedda med gångbryggor. Fyra nya laddplatser installerades längs E18.
- 2024 installerades fyra nya laddplatser längs E18. Renovering och puts av byggnadernas gavlar och tvättstugans yttre. Under året har även byggnadernas grunder förbättrats för att skydda byggnaderna mot skadedjursintrång.
- 2025 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Vidare har installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el genomförts.

Förvaltning

Uppdrag

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel, förvaltning
Trädgårdsskötsel
Internet operatör
Kabel-TV operatör
Hissar
Städning

Leverantör

Ekoxens Företagstjänst AB
Renew Service AB
Nice Garden AB
Bredband2
Tele2
Elevate Stockholm AB
Städpoolen Scandinavia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Införande av gemensam el (IMD)

Under året har föreningen genomfört införandet av individuell mätning och debitering av el (IMD). Projektet initierades under första kvartalet och omfattade installation av nya elmätare. Övergången slutfördes under sommaren, varefter elförbrukningen debiteras via månadsavierna. Medlemmar har även erbjudits möjlighet att följa sin förbrukning via en digital portal.

Ny hemsida och förbättrad medlemskommunikation

Under året har föreningen arbetat fram och lanserat en ny hemsida. Den nya plattformen är mobilanpassad och innebär förbättrad tillgänglighet till information samt stärker kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna (<https://morbybacken1.se>).

Antagande av nya stadgar

Vid ordinarie föreningsstämma fattades beslut, om att anta Fastighetsägarnas mönsterstadgar. Uppdateringen innebär att föreningens regelverk moderniserats och anpassats till aktuella rekommendationer och praxis.

Upphandling av utemiljö

Under året har föreningen tecknat avtal med Nice Garden AB för såväl sommar- som vinterunderhåll.

Förbättring av grönområden och ökad trygghet

Föreningen har genomfört en översyn av grönområdena med fokus på både trivsel och säkerhet. Sly och mindre träd har rensats, särskilt bakom AJ-längan, för att förbättra belysningens räckvidd och minska risken för oönskad insyn och brottstillfällen. Arbetet har utförts i samarbete med Nice Garden AB och sker löpande med ambitionen att kontinuerligt förbättra utemiljön.

Genomförande av OVK-besiktning

Under slutet av året påbörjades obligatorisk ventilationskontroll (OVK), där AirCano AB anlätades som besiktningsföretag. Besiktningen genomförs vart sjätte år. Vid kontrollen identifierades vissa justeringsbehov i ventilationssystemet som planeras att åtgärdas under 2026.

Övergång till K3 från 2026

Från och med 2026 tillämpar föreningen K3 istället för K2, vilket medför förändrade redovisningsprinciper avseende avskrivningar.

Vattenskada AWI

Den rättsliga processen fortgår och beräknas avslutas under 2026.

Momsavdrag enligt ny rättspraxis

Under året har förändrad rättspraxis rörande momsavdrag beslutats, vilket innebär att föreningen, som har såväl icke momspliktig som momspliktig verksamhet kan tillgodogöra sig mer avdragsgill ingående moms framöver. Domen innebär också retroaktiv rättelse sex år tillbaka, varför föreningen erhåller en engångsåterföring om 1.562.790 kr.

Underhållsplan

Översikt och bedömning

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Inga större underhåll är planerade inom de närmaste 5 åren. Därefter bedöms, om besiktning så utvisar, betydande åtgärder behövas avseende balkonger.

Medlemsförändringar

Av föreningens medlemslägenheter har 36 bytt ägare under året. Vid årets början var antalet medlemmar 416 st. Under året har 47 st lämnat föreningen och 50 nya antagits. Vid årets slut var antalet medlemmar 419 st. Överlåtelse och pantavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Lägenhetsombildningar

Under året har en hyresrätt ombildats till en bostadsrätt. Redovisningen kommer att ske i sin helhet när avyttringen skett.

Föreningens ekonomi

Årets resultat utvisar ett överskott om 2.199.749 kr. Häri ingår momsåterföring om 1.562.790 kr. Den finansiella ställningen är mycket god. Soliditeten uppgår till 98.2% och föreningen är skuldfri. Likviditeten är stark med betydande medel på banken, vilket genererar goda ränteintäkter. Härutöver finns en betydande reserv i form av 12 hyresrätter, vilket är en god ekonomisk reserv och därtill handlingsfrihet inför framtida investeringar och underhållsåtgärder.

En skuldfri och äkta
bostadsrättsförening

Styrelse

Tommy Nilsson Klostermann
Mats Ensterö
Christian Sondell
Kerstin Norburg Lindgren
Håkan Sundewall
Johan Brage
Carin Eriksson
Ulrika Preger
Morgan Andersson
Katarina Orest

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Andersson
Per Engzell
Lars Lundberg
Krisztina Pankl

Ordinarie extern
Suppleant extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

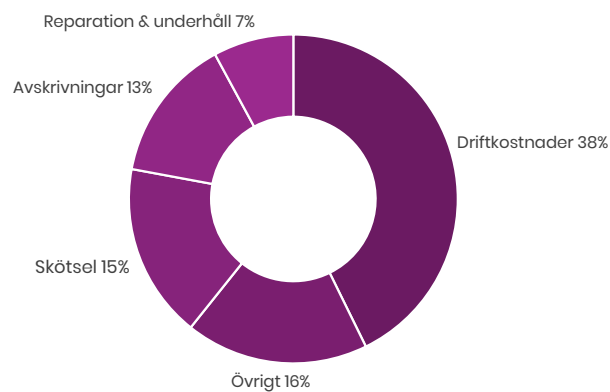
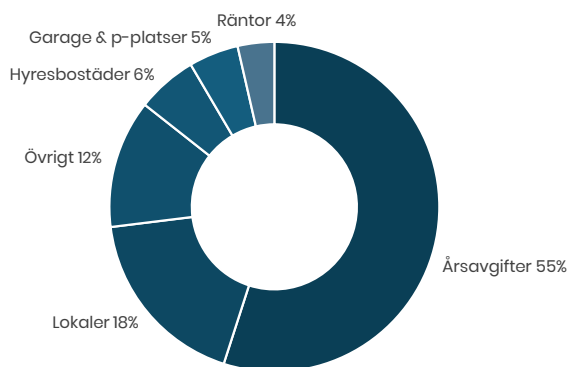
Mörby Revision
Engzells Revisionsbyrå

Valberedning

Krister Löwenhielm (smk)
Martin Tittenberger
Maja Grisotti
Birgitta Nord

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025.



Nyckeltal, flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	14 114	13 511	13 127	12 891
Årets resultat, tkr	2 200	-3 001	-3 984	-12 819
Soliditet (%) ¹⁾	98,2	97,4	98,5	98,7
Årsavgift (inklusive IMD) per m² bostadsrättsyta, kr	505	476	467	467
Årshyra per m² hyresrättsyta, bostad, kr	1 410	1 361	1 312	1 285
Avgifternas andel av totala rörelseintäkter %	59	65	65	67
Årshyra per m² övriga ytor, kr	1 361	1 342	1 275	1 162
Skuldsättning och räntekänslighet	0	0	0	0
Sparande per m² totalyta, kr ²⁾	212	116	138	78
Energikostnad per m² totalyta, kr ³⁾	251	251	229	229

Definition av nyckeltalen

¹⁾ Soliditet är eget kapital i procent av summa eget kapital och skulder.

²⁾ Avser årets resultat + avskrivningar + utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

³⁾ Avser uppvärmning, el och vatten. Här ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Ack. kostnad överlåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 765 222	137 987 737	-4 136 558	-30 471 085	-3 001 318

Resultatdisposition enligt föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning				-3 001 318	3 001 318
Årets resultat					2 199 749
Belopp vid årets utgång	79 765 222	137 987 737	-4 136 558	-33 472 403	2 199 749

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-33 472 403
Årets resultat	2 199 749
Summa	-31 272 654

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-31 272 654
Summa	-31 272 654

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 113 667	13 511 155
Övriga intäkter (varav moms 1.562.790 kr)		1 682 168	7 325
Summa rörelseintäkter		15 795 835	13 518 480
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-10 754 710	-14 256 675
Övriga externa kostnader	4	-809 558	-740 910
Arvoden	5	-629 639	-418 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-2 069 291	-2 030 333
Summa rörelsekostnader		-14 263 198	-17 446 454
Rörelseresultat		1 532 637	-3 927 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671 478	926 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 366	-167
Summa finansiella poster		667 112	926 656
Resultat efter finansiella poster		2 199 749	-3 001 318
ÅRETS RESULTAT		2 199 749	-3 001 318

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	155 822 324	157 769 050
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 227 576	385 382
Inventarier, verktyg och installationer	9	49 826	63 113
Summa materiella anläggningstillgångar		157 099 726	158 217 545
Summa anläggningstillgångar		157 099 726	158 217 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		121 352	24 735
Övriga fordringar		772 827	33 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		676 815	490 826
Summa kortfristiga fordringar		1 570 994	549 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 032 558	26 165 529
Summa kassa och bank		27 032 558	26 165 529
Summa omsättningstillgångar		28 603 552	26 714 640
SUMMA TILLGÅNGAR		185 703 278	184 932 185

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	79 765 222	79 765 222
Upplåtelseavgifter	133 851 179	133 851 179
Summa bundet eget kapital	213 616 401	213 616 401
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-33 472 403	-30 471 085
Årets resultat	2 199 749	-3 001 318
Summa fritt eget kapital	-31 272 654	-33 472 403
Summa eget kapital	182 343 747	180 143 998
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	805 181	574 252
Skatteskulder	68 248	56 632
Övriga skulder	226 550	314 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 259 552	3 842 431
Summa kortfristiga skulder	3 359 531	4 788 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	185 703 278	184 932 185

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 532 637	-3 927 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 069 291	2 030 333
Erhållen ränta	671 478	926 823
Erlagd ränta	-4 366	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 269 040	-970 985
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 021 883	123 260
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 428 656	2 076 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 818 501	1 229 057
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-951 472	-204 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-951 472	-204 317
Årets kassaflöde	867 029	1 024 740
Likvida medel vid årets början	26 165 529	25 140 789
Likvida medel vid årets slut	27 032 558	26 165 529

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter BRF-bostäder	9 005 419	8 813 803
Hysesintäkter bostäder	969 774	936 311
Hysesintäkter lokaler	2 961 563	2 920 552
Hyor, p-platser/garage	798 512	798 539
Avgift andrahandsuthyrning	42 818	41 950
Intäkt IMD	335 581	-
Summa	14 113 667	13 511 155

Not 3 Fastighetskostnader

<u>Driftkostnader</u>	2025	2024
El för drift och belysning (inklusive IMD för 2025)	905 855	525 997
Fjärrvärme	3 495 399	3 685 364
Vatten & Avlopp	948 485	1 134 709
Fastighetsförsäkring	307 671	248 348
Övrigt (bredband, Tele2, sophämtning)	943 103	733 754
Omkostnader IMD	51 697	-
Summa	6 652 210	6 328 172
<u>Skötselkostnader</u>		
Fastighetsskötsel	1 111 931	707 325
Gårdsskötsel	638 104	690 245
Takskottning	14 430	50 902
Städning	368 099	467 163
Bevakning & Larm	121 742	122 099
Besiktningskostnader	38 823	58 947
Summa	2 293 129	2 096 681
<u>Underhåll och reparationer</u>		
Underhållskostnader (varav fasader 2024 3.441.922)	238 844	3 651 209
Reparationer	695 560	1 261 397
Serviceavtal	205 147	284 316
Summa	1 139 551	5 196 922
<u>Fastighetsskatt och avgifter</u>		
Fastighetsskatt lokaler	144 000	137 748
Fastighetsavgift bostäder	525 820	497 152
Summa	669 820	634 900
Summa total	10 754 710	14 256 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	359 562	360 250
Konsultarvoden	20 041	1 645
Juridiska tjänster	204 990	173 902
Övrigt	224 965	205 113
Summa	809 558	740 910

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvoden och ersättningar	518 000	345 500
Sociala kostnader	111 639	73 036
Summa	629 639	418 536

Not 6 Avskrivningar

Avskrivningar görs med drygt 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket kan anses vara en långsiktigt rimlig nivå. En förteckning av de olika anläggningstillgångarna framgår nedan.

Materiella anläggningstillgångar	Inköp år	Avskrivning tid	Återstår år
Byggnader, anskaffningsvärde	1995	200	169
Stambyte	2005	50	29
Ventilation	2006	20	–
Säkerhetsdörrar/brandskydd	2010	20	4
Fönsterbyte till 3-glas, 1 363 st	2012	33	19
Ventilationssystem renovering	2014	30	18
Värmesystem uppgradering	2014	30	18
Markanläggning Lekpark/Centralpark	2014	20	8
Tilläggsisolering vind	2015	15	4
Styrsystem till värmen	2015	20	9
Belysning AJ-längan	2019	20	13
Laddplatser för elbilar	2019	10	3
Portöppnare garage	2019	10	3
Avgasrenare för radiatorvatten	2020	10	4
IT-utrustning	2024	5	3
Laddplatser för elbilar	2024	10	8
IMD	2025	10	9

Not 7 Byggnader och mark		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden (varav mark 23 445 079)	201 532 866	201 455 958
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets inköp	-	76 908
Utgående anskaffningsvärden	201 532 866	201 532 866
Ingående avskrivningar	-43 763 816	-41 808 696
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 946 726	-1 955 120
Utgående avskrivningar	-45 710 542	-43 763 816
Redovisat värde	155 822 324	157 769 050
Taxeringsvärden		
Mark	176 944 000	215 600 000
Byggnader	272 000 000	250 800 000
Summa	448 944 000	466 400 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 264 911	1 203 937
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets inköp (IMD)	951 472	60 974
Utgående anskaffningsvärden	2 216 383	1 264 911
Ingående avskrivningar	-879 529	-807 638
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-109 278	-71 891
Utgående avskrivningar	-988 807	-879 529
Redovisat värde	1 227 576	385 382

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 435	-
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets inköp	-	66 435
Utgående anskaffningsvärden	66 435	66 435
Ingående avskrivningar	-3 322	-
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-13 287	-3 322
Utgående avskrivningar	-16 609	-3 322
Redovisat värde	49 826	63 113

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



ÄR Brf Mörbybacken 1 2025.pdf

(15687600 byte)
SHA-512: 654c9b35070a1dfbf1da75cd913979145d364
0e91e10dd3ff02d60671e9631596d2bb0666b5aa38c64b
53ed297aa78e5a0e5d5a6ea0f3fe176bfba3428902b47

Underskrifter

2026-04-27 11:15:52 (CET)



Bengt Håkan Sundevall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:58:14 (CET)



Carin Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 10:04:00 (CET)



Johan Göran Patrik Brage

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:44:29 (CET)



Kerstin Norburg Lindgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 11:10:41 (CET)



Mats Holger Ensterö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:42:26 (CET)



Per Christian Sondell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:43:24 (CET)



Tommy Peder Nilsson Klostermann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 11:24:48 (CET)



Göran Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 11:18:31 (CET)

**Lars Lundberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**ÄR Brf Mörbybacken 1 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6a5bb46b1aefc698c9c6d1c89542285a526fc4c043676303137af1c9d9a18c6641da587bf2f3ccaa42aa6f904bb237df7981f149cbbc8965d33c4b395ce8c4c8

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mörbybacken 1
Org.nr. 716419-6391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mörbybacken 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Mörbybacken 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Andersson
Godkänd revisor

Lars Lundberg
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



RB Brf Mörbybacken 1 2025.pdf

(277402 byte)

SHA-512: 17f41bc701f427d5a67abf90369e7eedc0c54
5a9378e6c71018f6703c959a8093464a13db87218656d4
febc6d015d8aae20c0fe00046cfb3b59c9e602244ee11

Underskrifter

2026-04-27 11:54:03 (CET)



Göran Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:22:48 (CET)



Lars Lundberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



RB Brf Mörbybacken 1 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3219d21ab18ac9e2712c99a312b33ee76fdc4f30fb3167bf3175c5da77395f434e86c44adc8cb67df547ec578dce6ba511b85175a5d763b214e64bb95cd05ef

4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

**Adress**

August Wahlströms väg 8
182 31 Danderyd

Hemsida

www.morbybacken1.se
E-post: styrelsen@morbybacken1.se

Org.nummer

716419-6391
Bankgiro 509-5021