Årsredovisning 2025

Brf Stora Mossen 4, villor

769610-1752



nabo

r1yl81_5ZI-H1xkxIk_q-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

r1yl81_5ZI-H1xkxIk_q-x

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 7	2003	Stockholm
Tvättstugan 8	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Written Insurance Sweden AB (t.o.m. feb 2026), samt Sensor Försäkring (f.o.m. mar 2026)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 42 bostadsrätter i form av stadsvillor och parhus om totalt 5 554 kvm, exklusive inredningsbara vindar. Byggnadernas totalyta är 5554 kvm, exklusive inredningsbara vindar.

Styrelsens sammansättning

Martin Andreas Jansson	Ordförande
Krister Arvid Emil Moberger	Styrelseledamot
Carl Ragnar Bo Åkesson Saldeen	Styrelseledamot
Daniel Almgren	Styrelseledamot
Veronica Espmark	Styrelseledamot
Hans Åke Bergström	Suppleant
Rose-Marie Wahlström	Suppleant
Vanessa Romell	Suppleant

Valberedning

Christopher Palm
Eleonora Andras
Torgny Fredström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2004
- Villorna/parhusen färdigställda (värdeår 2004)

2013
- Samtliga fasader renoverade (garantiarbete)

2019
- Energideklaration genomfördes (Energiklass E)

2022
- Trädgårdsbodarna ommålade
- Entrépartier och ytterdörrar oljade
- Radonmätning (utan anmärkning)

2023
- Förstudie och upphandling av takrenovering

2024
- Översyn, reparation, underhåll och tvätt av taken.
- Entrétrappor, fas 1

2025
- Fasaderna, reparation av smärre skador
- Entrétrappor, fas 2

Planerade underhåll

2026
- Stamspolning

2027
- Oljning bostadsdörrar

2029
- Byte Fjärrvärmecentral
- Byte termostatventiler och injustering av värmesystem

2030
- Oljning avskärmningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel, avropsavtal	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stora Mossens Samfällighetsförening, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar 2 gemensamhetsanläggningar (GA): 1: Kör och gångvägar, markanläggningar, va- och värmesystem 2: Sophus avseende hushållssopor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tomrättsavgäld

Tomträttsavtalen har varit befriade från avgäld i 20 år t o m 2021-10-31. Stockholms stad har beslutat att tomträttsavgiften ska vara följande under perioden första november 2021 till och med sista oktober 2031.

Tomträttsavgäld Summa

År 1 2021-11-01--2022-10-31 330,0 TSEK

År 2 2022-11-01--2023-10-31 365,4 TSEK

År 3 2023-11-01--2024-10-31 400,7 TSEK

År 4 2024-11-01--2025-10-31 436,1 TSEK

År 5-10 2025-11-01--2031-10-31 471, 6 TSEK

Enligt tomträttslagen kan fastighetsägaren, Stockholms Stad, säga upp avtalen efter 60 år, dvs tidigast 2061, därefter vart 40:e år.

För 2025 höjdes månadsavgifterna med totalt ca 7%. Månadsavgiften består av tre delar:

1. Tomträttsavgäld, vilken ökade 8,8% enligt avtal med Stockholms Stad.

2. Värme & vatten, ökade 9,7%, detta enligt budget från Samfälligheten.

3. Resten, ökade 5,5%.

Totalt blir detta ca 7% . Tittar vi några år bakåt så ökade avgiften 2024 med 13,5%, 2023 med 11,1% och 2022 med 7,9% (detta år var hela ökningen tomträttsavgälden).

Orsakerna till kraftiga ökningar 2023-2025 har varit: inflation, räntor, höjd tomträttsavgäld och höjda fastighetsavgifter (skatter).

Under året har två av föreningens lån förfallit. Dessa har bundits om till nya villkor, vilket framgår av den ekonomiska redovisningen.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

I 2025 års bokslut har föreningen i enlighet med lagkrav (f.o.m. 2026) övergått till det s.k. K3-ramverket, vilket på ett genomgripande sätt förändrar hur BRF-föreningar ekonomiska redovisning ska utformas. I korthet innebär denna övergång att:

- Årsredovisningen blir mer teknisk och omfattande

- Fastighetens olika delar ska kartläggas och värderas

- Avskrivningarna ökar – vilket påverkar resultatet (se nedan)

- Jämförelser med tidigare årsredovisningar blir svårare

Vi kan notera i resultaträkningen att årets resultat är -3,6 MSEK jmf m förra årets resultat på -2,4 MSEK. Man bör dock då också notera att avskrivningarna som en direkt följd av K3 har ökat från -1,7 MSEK 2024 till -4,1 MSEK 2025. Resultatet före avskrivningar har gått från -0,1 MSEK 2024 till +1,0 MSEK 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 130 588	4 793 716	4 221 898	3 800 250
Resultat efter fin. poster	-3 635 909	-2 353 475	-1 135 120	-1 544 837
Soliditet (%)	82	83	83	83
Yttre fond	2 805 792	3 903 372	3 334 685	3 127 185
Taxeringsvärde	305 922 000	305 922 000	279 264 000	279 264 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	863	760	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	96,3	100,0	98,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 412	5 437	5 459	5 482
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 412	5 437	5 459	5 482
Sparande / kvm totalyta, kr	209	208	109	100
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	175	151	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	47	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	222	184	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,84	1,66	0,99
Räntekänslighet (%)	5,87	6,30	7,18	8,01

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi redovisar för 2025 ett resultat på -3,6 MSEK jmf m förra årets resultat på -2,4 MSEK. Man bör dock då också notera att avskrivningarna som en direkt följd av K3 har ökat från -1,7 MSEK 2024 till -4,1 MSEK 2025. Resultatet före avskrivningar har gått från -0,1 MSEK 2024 till +1,0 MSEK 2025. Styrelsen bedömning är att föreningens ekonomi är god, att under året upprättad underhållsplan är korrekt och att avsättningar för framtida underhåll är väl avvägda för att säkerställa att föreningens ekonomi även långsiktigt fortsätter att vara just god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	51 550 000	-	-	51 550 000
Upplåtelseavgifter	110 000 000	-	-	110 000 000
Fond, yttre underhåll	3 903 372	-	-1 097 580	2 805 792
Balanserat resultat	-14 282 859	-2 353 475	1 097 580	-15 538 755
Årets resultat	-2 353 475	2 353 475	-3 635 909	-3 635 909
Eget kapital	**148 817 037**	**0**	**-3 635 909**	**145 181 128**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 538 755
Årets resultat	-3 635 909
Totalt	**-19 174 664**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	977 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-699 182
Balanseras i ny räkning	-19 452 482
	-19 174 664

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 130 588	4 793 716
Övriga rörelseintäkter	3	73 163	179 536
Summa rörelseintäkter		**5 203 751**	**4 973 252**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 849 840	-4 849 919
Övriga externa kostnader	9	-179 425	-125 038
Personalkostnader	10	-126 762	-131 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-4 098 828	-1 658 592
Summa rörelsekostnader		**-8 254 855**	**-6 765 398**
RÖRELSERESULTAT		**-3 051 105**	**-1 792 147**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		684	11 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-585 488	-572 484
Summa finansiella poster		**-584 804**	**-561 328**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 635 909**	**-2 353 475**
ÅRETS RESULTAT		**-3 635 909**	**-2 353 475**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	174 418 518	178 517 346
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**174 418 518**	**178 517 346**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**174 418 518**	**178 517 346**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 796	30 578
Övriga fordringar	14	1 297 380	1 459 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	378 043	345 611
Summa kortfristiga fordringar		**1 696 219**	**1 835 233**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 851	13 051
Summa kassa och bank		**10 851**	**13 051**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 707 070**	**1 848 284**
SUMMA TILLGÅNGAR		**176 125 588**	**180 365 630**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 550 000	161 550 000
Fond för yttre underhåll		2 805 792	3 903 372
Summa bundet eget kapital		**164 355 792**	**165 453 372**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 538 755	-14 282 859
Årets resultat		-3 635 909	-2 353 475
Summa ansamlad förlust		**-19 174 664**	**-16 636 335**
SUMMA EGET KAPITAL		**145 181 128**	**148 817 037**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 631 798	15 068 000
Summa långfristiga skulder		**11 631 798**	**15 068 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 426 890	15 126 718
Leverantörsskulder		212 965	294 077
Skatteskulder		47 695	423 397
Övriga kortfristiga skulder		10 344	24 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	614 768	611 861
Summa kortfristiga skulder		**19 312 662**	**16 480 593**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**176 125 588**	**180 365 630**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-3 051 105**	**-1 792 147**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 098 828	1 658 592
	1 047 723	**-133 555**
Erhållen ränta	684	11 156
Erlagd ränta	-594 068	-567 989
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**454 339**	**-690 388**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 208	23 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-459 523	77 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-147 392**	**-588 641**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-136 030	-125 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-136 030**	**-125 424**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-283 422**	**-714 065**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 466 815**	**2 180 880**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 183 393**	**1 466 815**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, tomträttsavgäld, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,52 %
Yttertak	4,48 %
Fasader	8,97 %
Fönster	2,24 %
Stamledningar VA	3,59 %
Stamledningar Värme	1,52 %
Styr & övervakning	17,93 %
El	2,99 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 10 074 kr per småhus, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 325 056	3 150 072
Övriga årsavgifter	442 060	403 666
Vatten	1 356 768	1 236 816
Övriga intäkter	6 704	3 162
Summa	**5 130 588**	**4 793 716**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	3
Försäkringsersättning	73 157	179 533
Summa	**73 163**	**179 536**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	13 972	13 328
Besiktning och service	55 086	0
Trädgårdsarbete	10 869	0
Summa	**79 927**	**13 328**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	6 091
Trapphus/port/entr	0	9 000
Dörrar och lås/porttele	0	1 591
VA	32 080	13 864
Värme	35 671	41 078
Ventilation	4 799	21 594
El	2 338	5 231
Försäkringsärende/vattenskada	209 714	150 437
Summa	**284 602**	**248 886**

r1yl81_5ZI-H1xkxIk_q-x

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	73 306
Trapphus/port/entré	416 570	564 228
Tak	0	1 210 046
Fasader	282 612	0
Summa	**699 182**	**1 847 580**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Uppvärmning	974 483	971 270
Vatten	273 764	261 200
Summa	**1 248 247**	**1 232 470**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	129 486	119 733
Tomträttsavgälder	442 016	406 600
Bredband	158 640	156 260
Samfällighet	384 632	425 012
Fastighetsskatt	423 108	400 050
Summa	**1 537 882**	**1 507 655**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	46 722	35 735
Förbrukningsmaterial	3 539	3 528
Juridiska kostnader	46 890	3 408
Revisionsarvoden	29 625	32 413
Ekonomisk förvaltning	39 088	37 288
Föreningsavgifter	7 505	7 383
Bankkostnader	6 057	5 284
Summa	**179 425**	**125 038**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	25 691	30 826
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	**126 762**	**131 849**

r1yl81_5ZI-H1xkxIk_q-x

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	570 960	558 062
Övriga räntekostnader	14 528	14 422
Summa	**585 488**	**572 484**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 110 000	199 110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**199 110 000**	**199 110 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 592 654	-18 934 062
Årets avskrivning	-4 098 828	-1 658 592
Utgående ackumulerad avskrivning	**-24 691 482**	**-20 592 654**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**174 418 518**	**178 517 346**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 974 000	101 974 000
Taxeringsvärde mark	203 948 000	203 948 000
Summa	**305 922 000**	**305 922 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 185	221 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**221 185**	**221 185**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-221 185	-221 185
Utgående ackumulerad avskrivning	**-221 185**	**-221 185**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 726	5 280
Övriga fordringar	114 112	0
Nabo Klientmedelskonto	1 127 886	876 107
Borgo	44 656	577 656
Summa	**1 297 380**	**1 459 044**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 752	41 390
Fastighetsskötsel	3 631	3 493
Uppvärmning	96 087	89 224
Försäkringspremier	21 858	20 176
Vatten	26 763	23 888
Tomträtt	117 900	109 025
Bredband	40 151	39 660
Förvaltning	20 901	18 755
Summa	**378 043**	**345 611**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,59 %	3 658 890	3 711 920
SEB	2026-03-28	2,30 %	7 300 000	7 300 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,09 %	7 468 000	7 551 000
SEB	2027-09-28	2,47 %	7 600 000	7 600 000
SEB	2028-06-28	2,54 %	4 031 798	4 031 798
Summa			**30 058 688**	**30 194 718**
Varav kortfristig del			18 426 890	15 126 718

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 431 568 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 062	0
Utgiftsräntor	15 388	23 968
Löner	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	434 898	426 973
Beräknat revisionsarvode	30 000	29 500
Summa	**614 768**	**611 861**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 300 000	39 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 kommer månadsavgifterna att höjas med totalt ca 3% (föreg år ca 7%), vilket framgår redan på december-avin (2025). Månadsavgiften består av tre delar: 1. Tomträttsavgäld, vilken ökar 8,3% (föreg år 8,8%) enligt avtal med Stockholms Stad, detta noterade ni kanske redan på novemberavin. 2. Värme & vatten, ökar 4,0% (föreg år 9,7%), detta enligt budget från Samfälligheten. 3. Resten, ökar 2% (föreg år 5,5%). Totalt blir detta ca 3% (föreg år ca 7%). Tittar vi ytterligare några år bakåt så ökade avgiften 2024 med 13,5%, 2023 med 11,1% och 2022 med 7,9% (detta år var hela ökningen tomträttsavgälden). Orsakerna till kraftiga ökningar 2023-2025 har varit: inflation, räntor och höjda fastighetsavgifter (skatter). För 2026 ser vi att den allmänna inflationen normaliserats och räntorna sjunkit. Dock gynnas vi fortsatt av sedan länge bundna låga räntor (se nedan). Allt sammantaget kan vi hålla avgiftsökningen på det som är inom vår kontroll (”Resten” ovan) till på par med inflationen. Tittar vi framåt har vi fortfarande ett av våra lån bundet till låg ränta. Detta löper ut i dec 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Ragnar Bo Åkesson Saldeen
Styrelseledamot

Daniel Almgren
Styrelseledamot

Krister Arvid Emil Moberger
Styrelseledamot

Martin Andreas Jansson
Ordförande

Veronica Espmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor

r1yl81_5ZI-H1xkxIk_q-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 15:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:44

DOCUMENT ID:
H1xkxIk_q-x

ENVELOPE ID:
r1yl81_5Zl-H1xkxIk_q-x

DOCUMENT NAME:
Brf Stora Mossen 4, villor, 769610-1752 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a723c02ab3806d2c8ddafb5775e05d0436467ad7b85ad
a932511fad71505dac4cd77d6ac3eefb5c742269e20e94
452062e2f31bab58999f6d2b9b3378024406a

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL ALMGREN	Signed	18.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID
fod.almgren@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 10:28	Low	IP: 84.17.214.149
2. KRISTER MOBERGER	Signed	18.03.2026 11:13	eID	Swedish BankID
krister.a.e.moberger@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 11:11	Low	IP: 83.250.139.129
3. CARL SALDEEN	Signed	18.03.2026 12:30	eID	Swedish BankID
carl.saldeen@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 09:45	Low	IP: 80.251.192.97
4. Martin Andreas Jansson	Signed	26.03.2026 08:21	eID	Swedish BankID
aj.sthlm@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 10:09	Low	IP: 194.47.188.28
5. VERONICA ESPMARK	Signed	07.04.2026 15:02	eID	Swedish BankID
veronica.espmark@cancerfonden.se	Authenticated	07.04.2026 14:50	Low	IP: 94.254.123.226
6. Hans Peter Lindkvist	Signed	08.04.2026 15:30	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	08.04.2026 15:17	Low	IP: 81.230.112.101

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed