
ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder, som större underhåll.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-08-16. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen äger bostadsfastigheten Mösseberg 8, med adress Tranebergsvägen 38 i Stockholm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen innehar marken med tomträtt. Tomträttsavgälden var 43.600 kr fram till 2024-06-30, då den höjdes till 74.600 kr. Från 2025-07-01 är den 86.200 och höjs varje 12-månadersperiod med 11.600 kr/år tills avgiften är uppe i 121.000 kr 2028-07-01. Avgäldsperiodens utgång är 2034-06-30. Senast ett år före kan föreningen säga upp tomträtten.

Lägenheter

Efter delning av den största lägenheten vid årsskiftet 2024/2025, består föreningen av 10 lägenheter, plus ett antal parkeringsplatser. Fastighetens bostadsyta uppgår till 585 kvm.

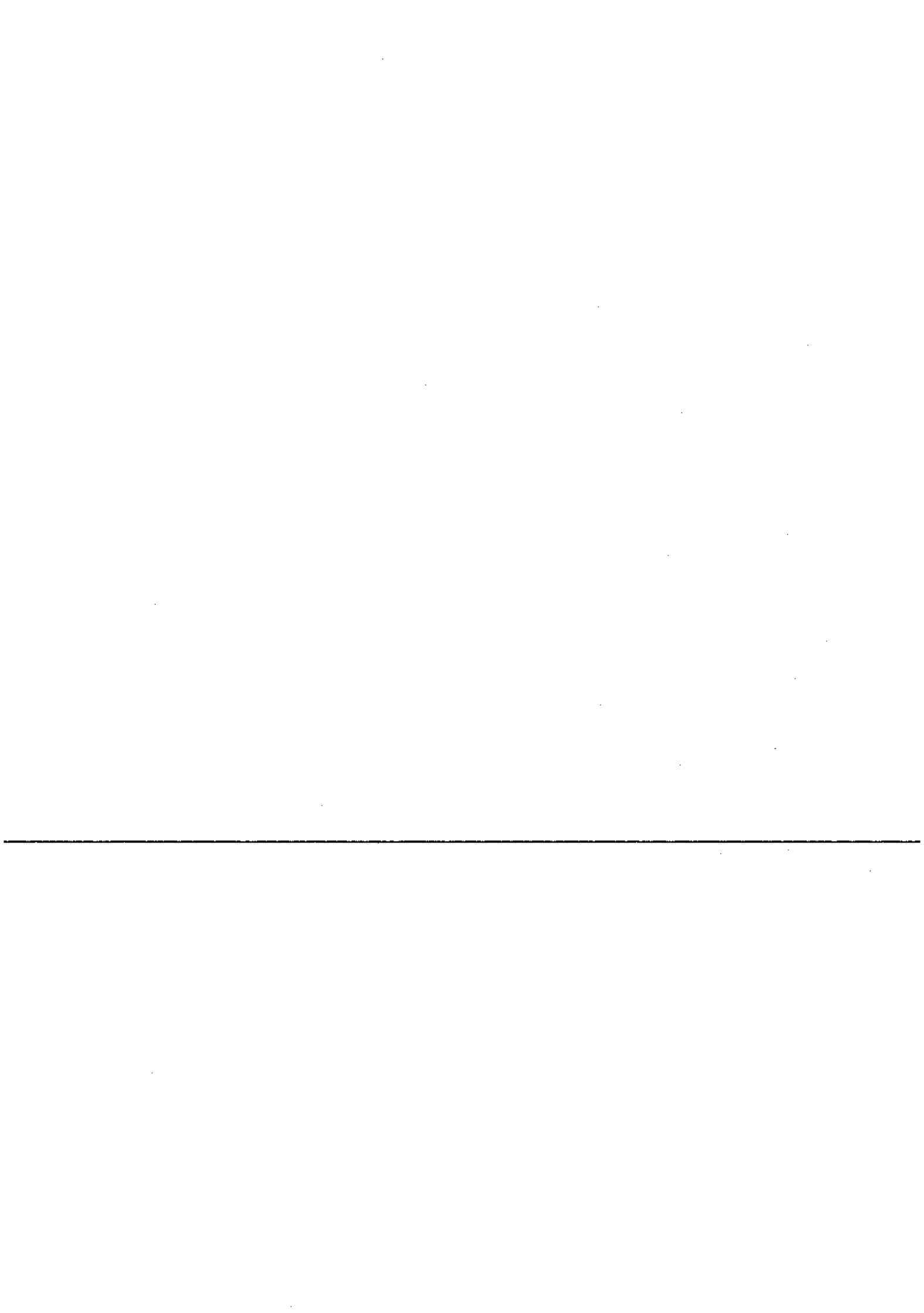
Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vid utgången av 2025 uppgick till 16.

Överlåtelse

Under året har en lägenheter sålts (1001). I slutet av 2024 såldes lgh 1202 och 1203. Av missstag kom denna information inte med i Årsredovisningen för 2024.



Övrigt

Förvaltning/fastighetsskötsel

Fastigheten har företräts och förvaltats ekonomiskt av styrelsen tillsammans med Axinova Redovisning AB.

Årsavgift

Årsavgiften höjdes med 10% från 1 apr. 2025 och ytterligare 30% från 1 juli, och uppgår därefter till i genomsnitt 1.055 kr/kvm boendeyta.

Belåning

Föreningens lån och räntesatser framgår av not 6 i den ekonomiska redovisningen. Samtliga lån kommer att villkorsändras under 2026.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet ändrades fr o m 1 jan. 2025 från 15.506.000 till 15.030.000 kr. Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 724 kr/lgh (=17.240 kr). I taxeringsvärdet ingår 230.000 kr för mark till lokaler. På detta värde utgår fastighetsskatt med 1% (2.300 kr)

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan från SUSTEND. Den kommer att uppdateras under våren 2026.

Händelser under 2025

Under 2025 har planering för takrenovering påbörjats där offerter samlats in från flertalet entreprenörer och jämförts utifrån pris, innehåll i offerten och omdöme för respektive entreprenad. Parallellt med detta har föreningen ansökt om bygglov eftersom renoveringen innebär byte av material.

Ser löpande över kostnader för att hålla avgifter nere.

Förredelser för momsregistrering har påbörjats.

Förberedelse för fastighetsnära insamling har påbörjats.

Flerårsöversikt	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	612 233	1 649 984	483 644	375 826
Årets resultat	-97 379	845 292	-122 698	-375 251
Balansomslutning	17 994 469	18 105 713	15 961 042	16 065 291
Soliditet	79%	79%	77%	77%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	949	689	659	588
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 273	6 295	6 447	6 447
Skuldsättning per kvm	6 273	6 295	5 811	5 811
Sparande per kvm	100	-247	-96	-94
Räntekänslighet	6,6	9,1	9,8	11,0
Energikostnad per kvm	300	362	296	287
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91%	24%	75%	86%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i % av balansomslutning

Sparande per kvm

Justerat resultat (Årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentlig kostnad som inte är del av normal verksamhet-väsentlig intäkt som inte är del av normal verksamhet) dividerat med totalyta.

Räntekänslighet

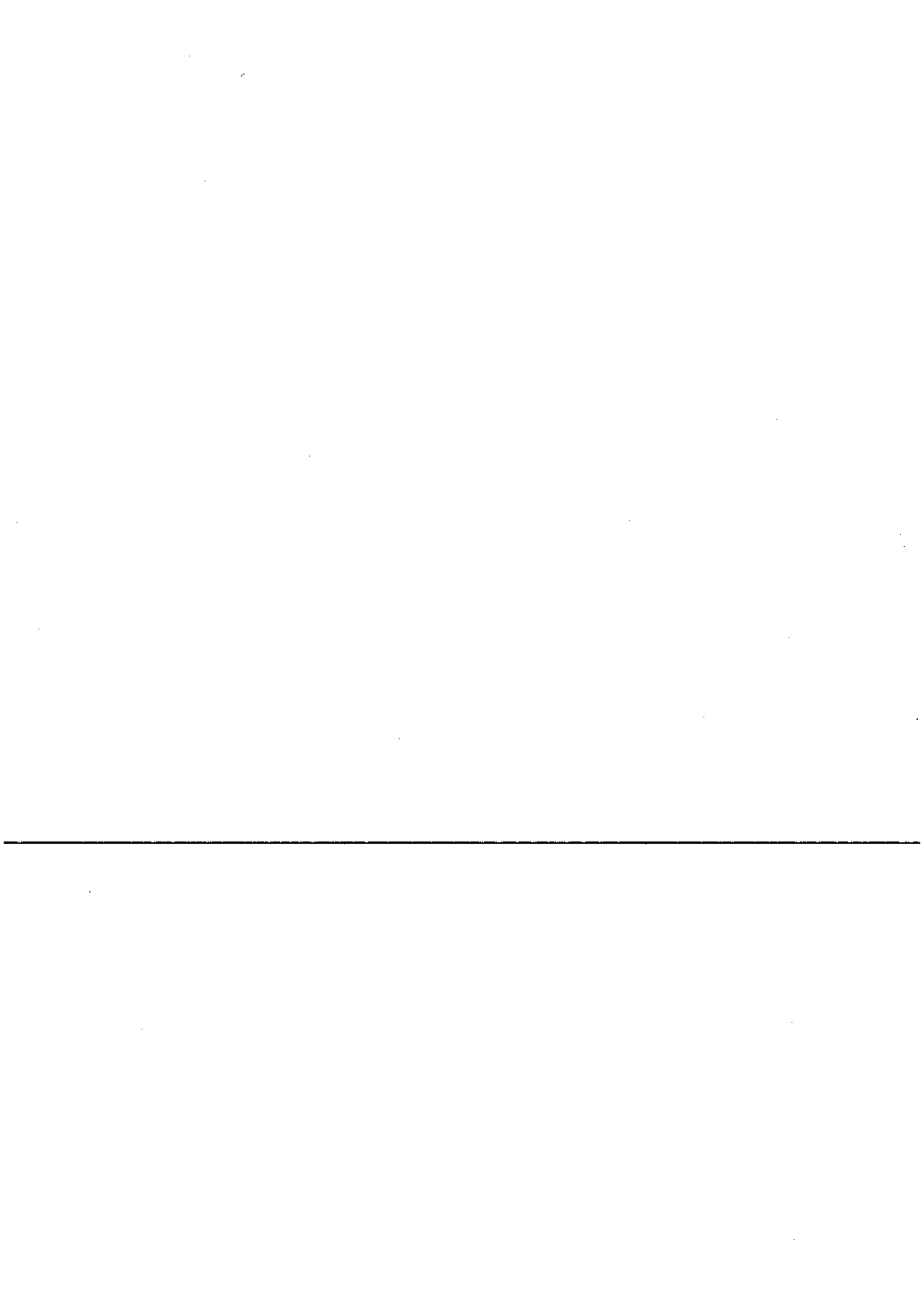
Total låneskuld dividerad med totala intäkter från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad (värme, el och vatten) dividerad med totalyta

Uppllysning om föreningen går med förlust

Den negativa trend i kassaflöde och förlust som redovisats senaste åren har under året vänts genom höjning av årsavgifter och hyror i två omgångar under 2025. Denna höjning ger utslag fullt ut under 2026, med en intäktsökning på drygt 85.000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid <u>årets utgång</u>	Förändring <u>under året</u>	Disp. av föreg. års resultat enl <u>stämmans besl.</u>	Belopp vid <u>årets ingång</u>
<i>Bundet eget kapital</i>				
Inbetalda insatser	13 825 000	0	0	13 825 000
Upplåtelseavgifter	2 520 320	0	0	2 520 320
Fond för yttre underhåll	219 705	45 090	0	174 615
S:a bundet eget kapital	16 565 025	45 090	0	16 519 935
<i>Fritt eget kapital</i>				
Ansamlad förlust	-2 299 104	-45 090	845 292	-3 099 306
Årets resultat	-97 379	-97 379	-845 292	845 292
S:a fritt eget kapital	-2 396 483	-142 469	0	-2 254 014

Resultatdisposition

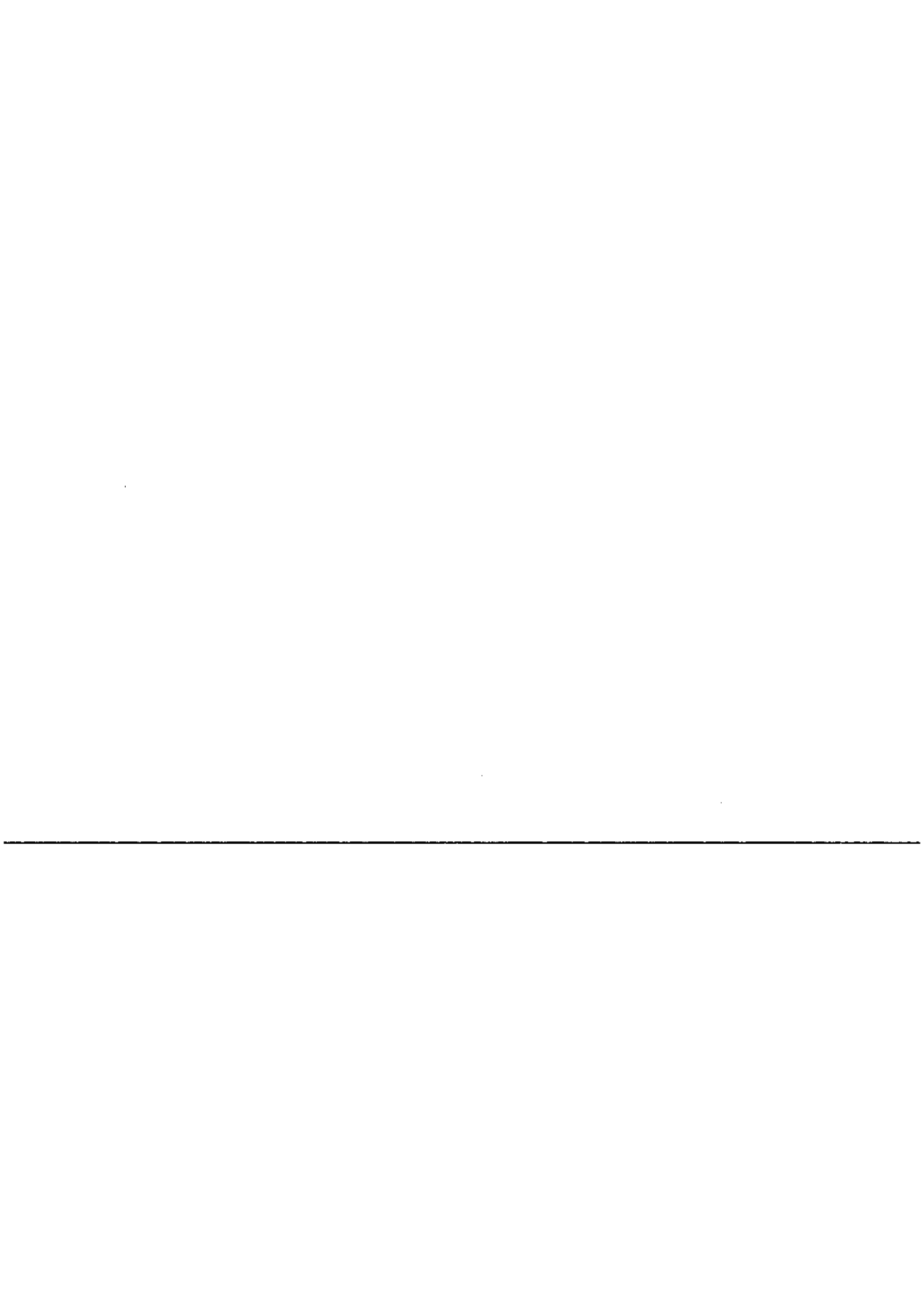
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat före omföring från fond för yttre underhåll	-97 379
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 254 014
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 090
Summa balanserat resultat	-2 396 483

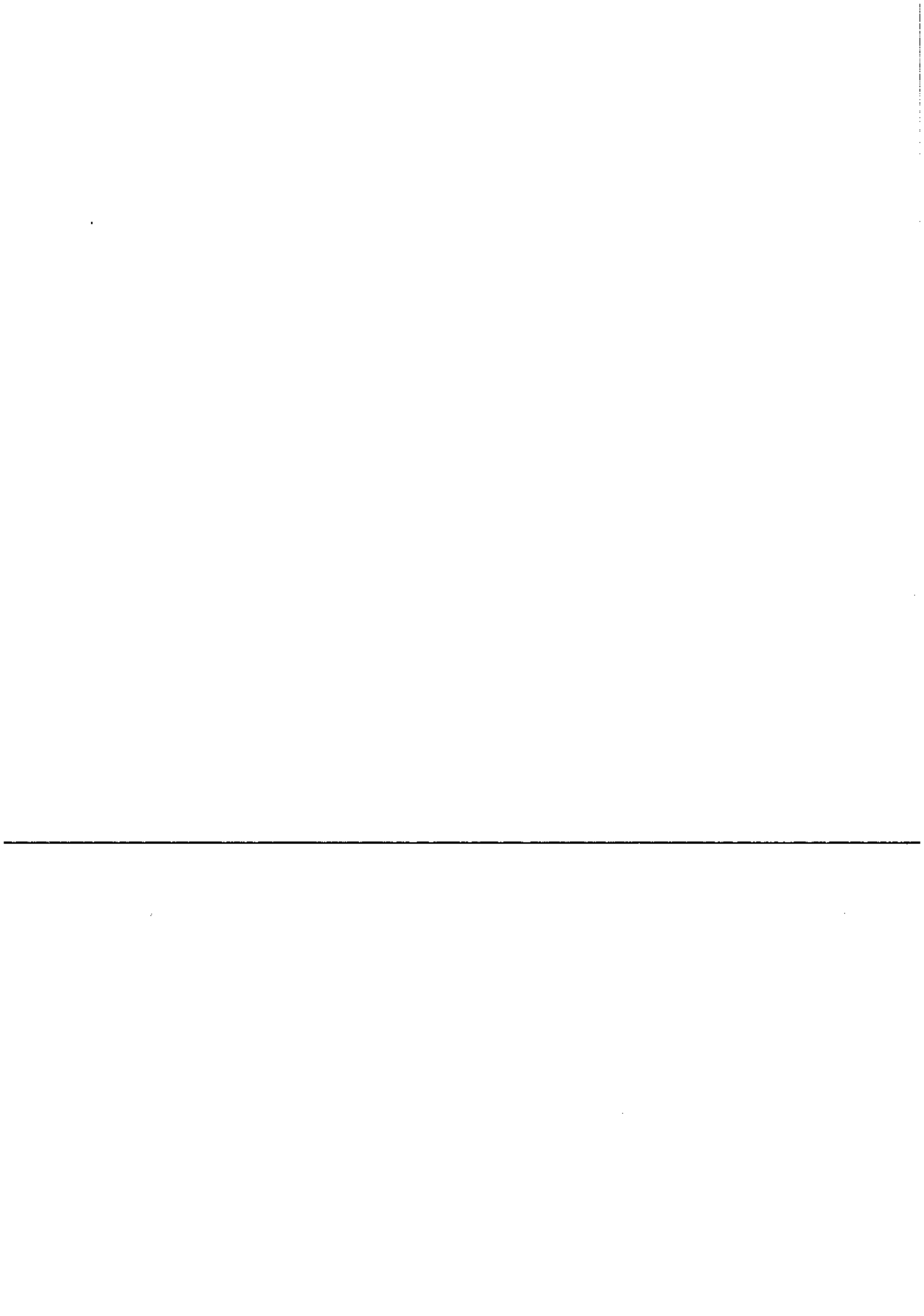
Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 396 483
---------------------------	------------

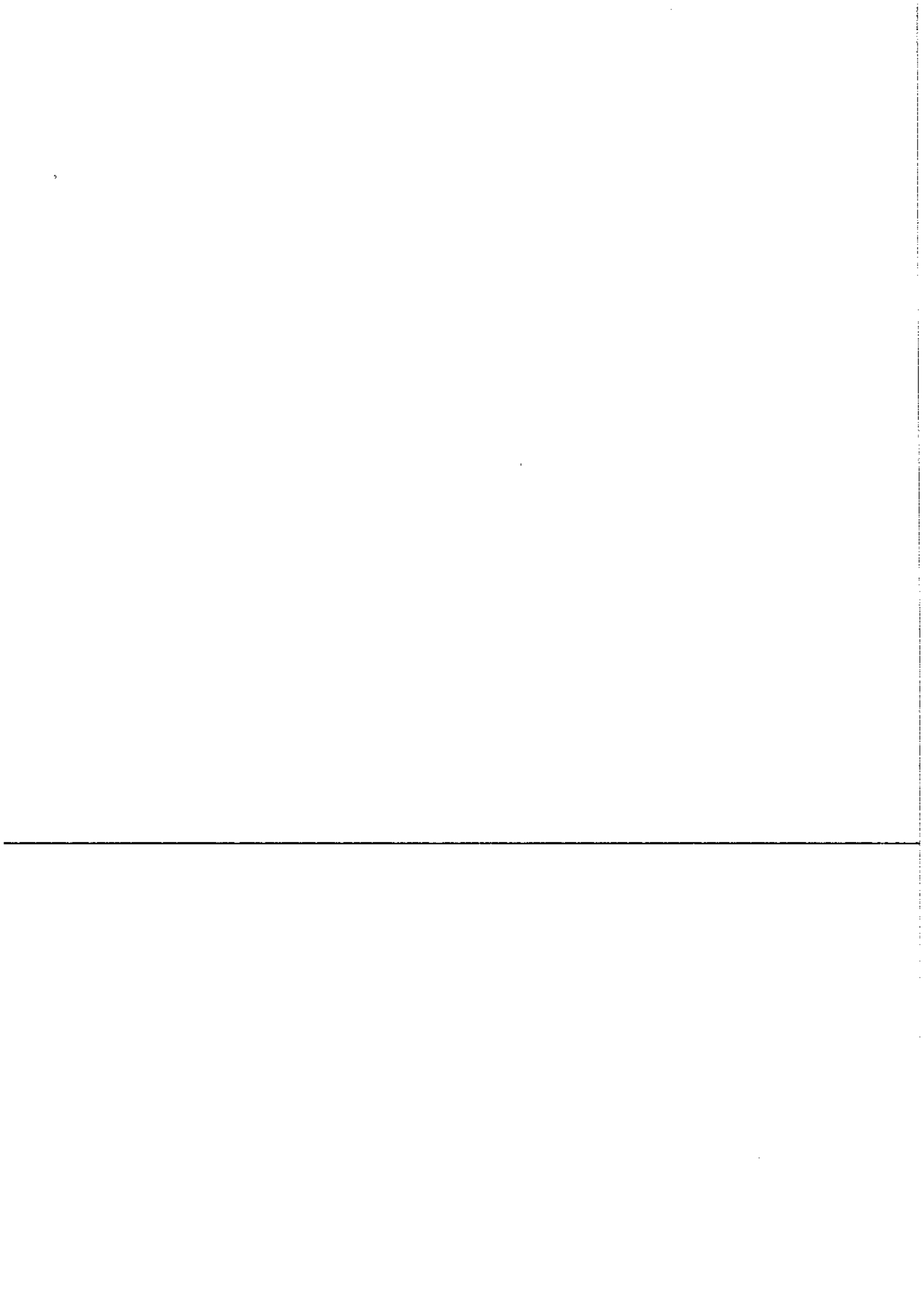
Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i entals svenska kronor om inte annat anges.



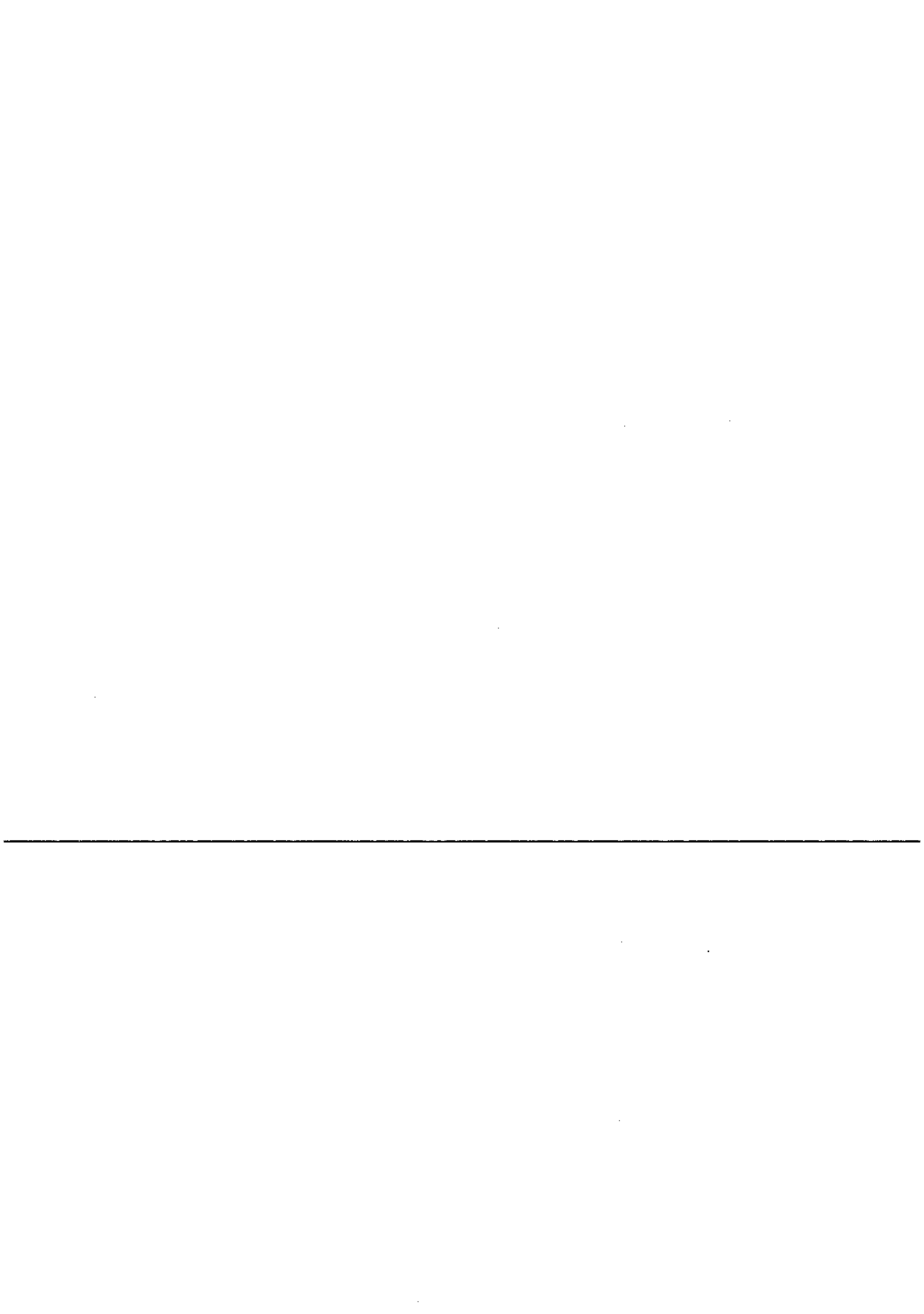
RESULTATRÄKNING	Noter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	2	612 233	1 649 984
Rörelseintäkter		612 233	1 649 984
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	3	-417 262	-494 791
Avskrivningar		-156 054	-130 295
Summa rörelsekostnader		-573 316	-625 086
Rörelseresultat		38 917	1 024 898
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-136 296	-179 606
Årets resultat		-97 379	845 292



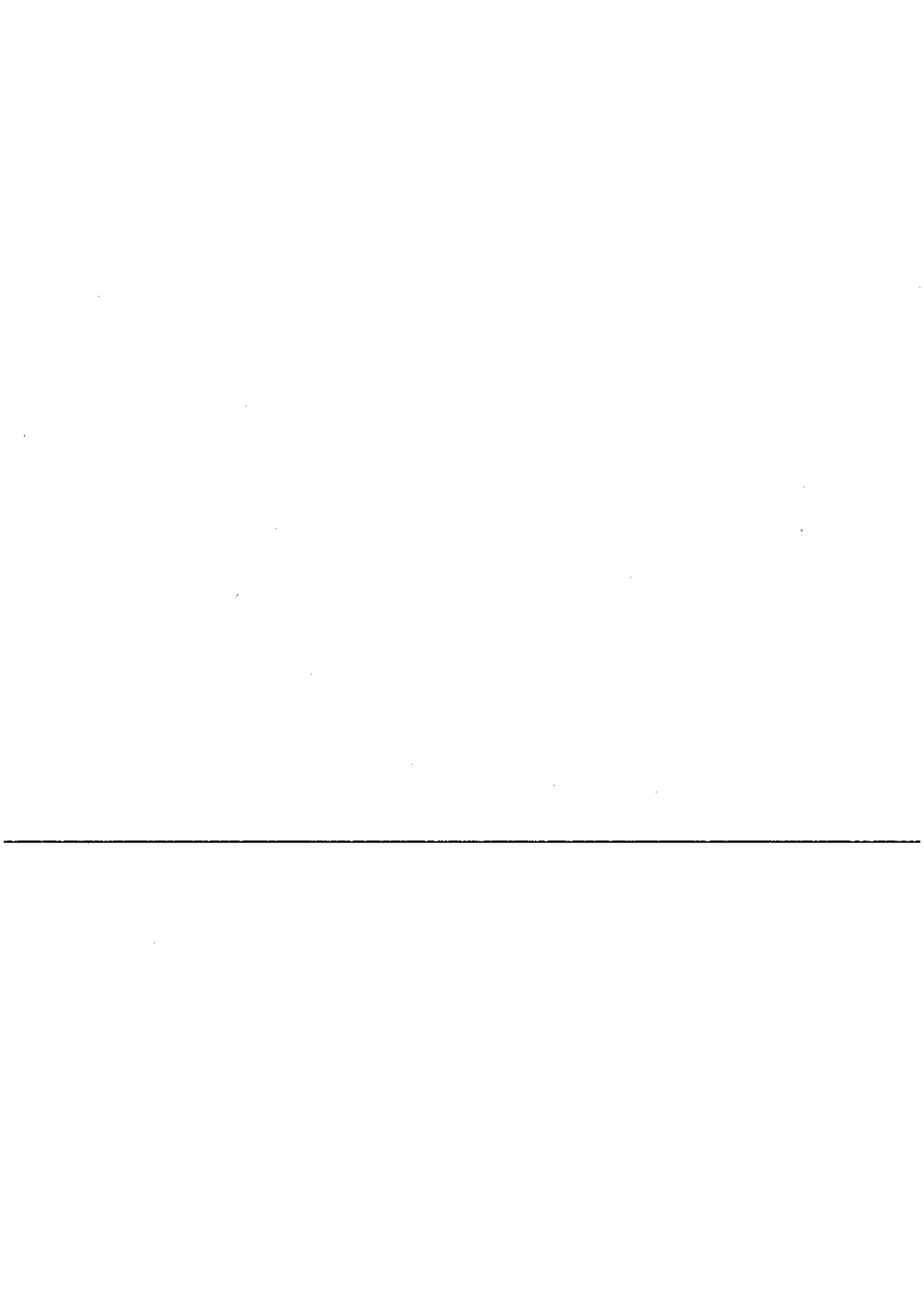
BALANSRÄKNING	Noter	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	17 878 671	18 034 725
Inventarier och verktyg	5	0	0
Summa anläggningstillgångar		17 878 671	18 034 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 149	47 669
<u>Kassa och bank</u>		63 649	23 319
Summa omsättningstillgångar		115 798	70 988
SUMMA TILLGÅNGAR		17 994 469	18 105 713



BALANSRÄKNING	Noter	2025-12-31	2024-12-31
<i>EGET KAPITAL OCH SKULDER</i>			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 825 000	13 825 000
Upplåtelseavgifter		2 520 320	2 520 320
Fond för yttre underhåll		219 705	174 615
		<hr/>	<hr/>
		16 565 025	16 519 935
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-2 299 104	-3 099 306
Årets resultat		-97 379	845 292
		<hr/>	<hr/>
		-2 396 483	-2 254 014
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		14 168 542	14 265 921
 <u>Långfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 669 650	3 682 620
 <u>Kortfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 000	25 000
Leverantörsskulder		26 450	50 828
Skatteskulder		37 640	32 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 187	49 310
		<hr/>	<hr/>
		156 277	157 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/>	<hr/>
		17 994 469	18 105 713



KASSAFLÖDESANALYS	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel vid årets början	23 319	369 825
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-97 379	845 292
<i>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Årets avskrivningar	156 054	130 295
Bokslutsdispositioner	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 675	975 587
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 480	-800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-895	34 403
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	53 300	1 009 190
<i>Investeringar</i>		
Årets investeringar	0	-2 680 217
Kassaflöde från investeringar	0	-2 680 217
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	59 545
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-12 970	1 264 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 970	1 324 521
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 330	-346 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	63 649	23 319



NOTER

A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivning på anläggningstillgångar enl. plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

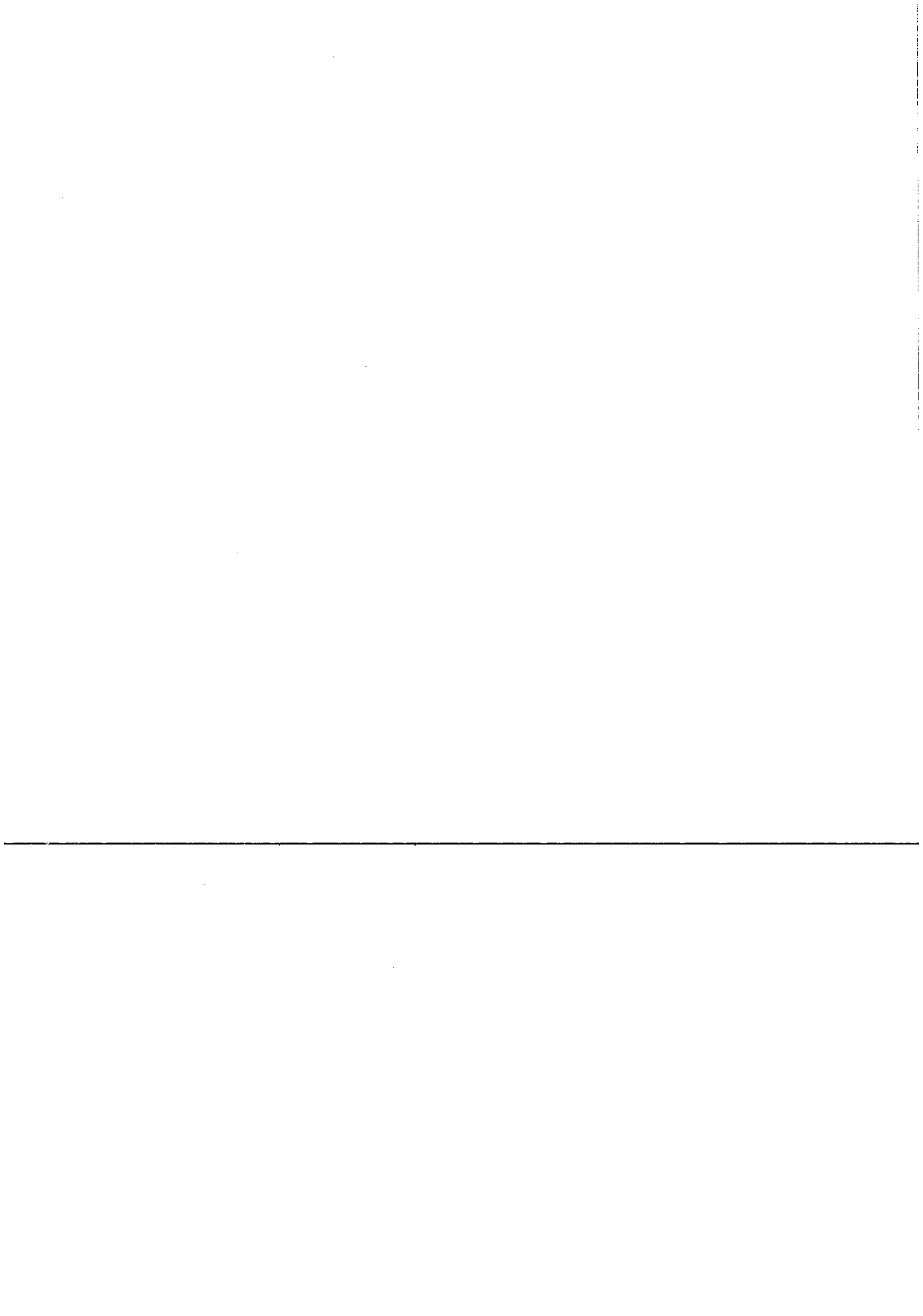
Byggnad	100 år
Lägenhet och tvättstuga (klara 2024)	60 år
Fibernät	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

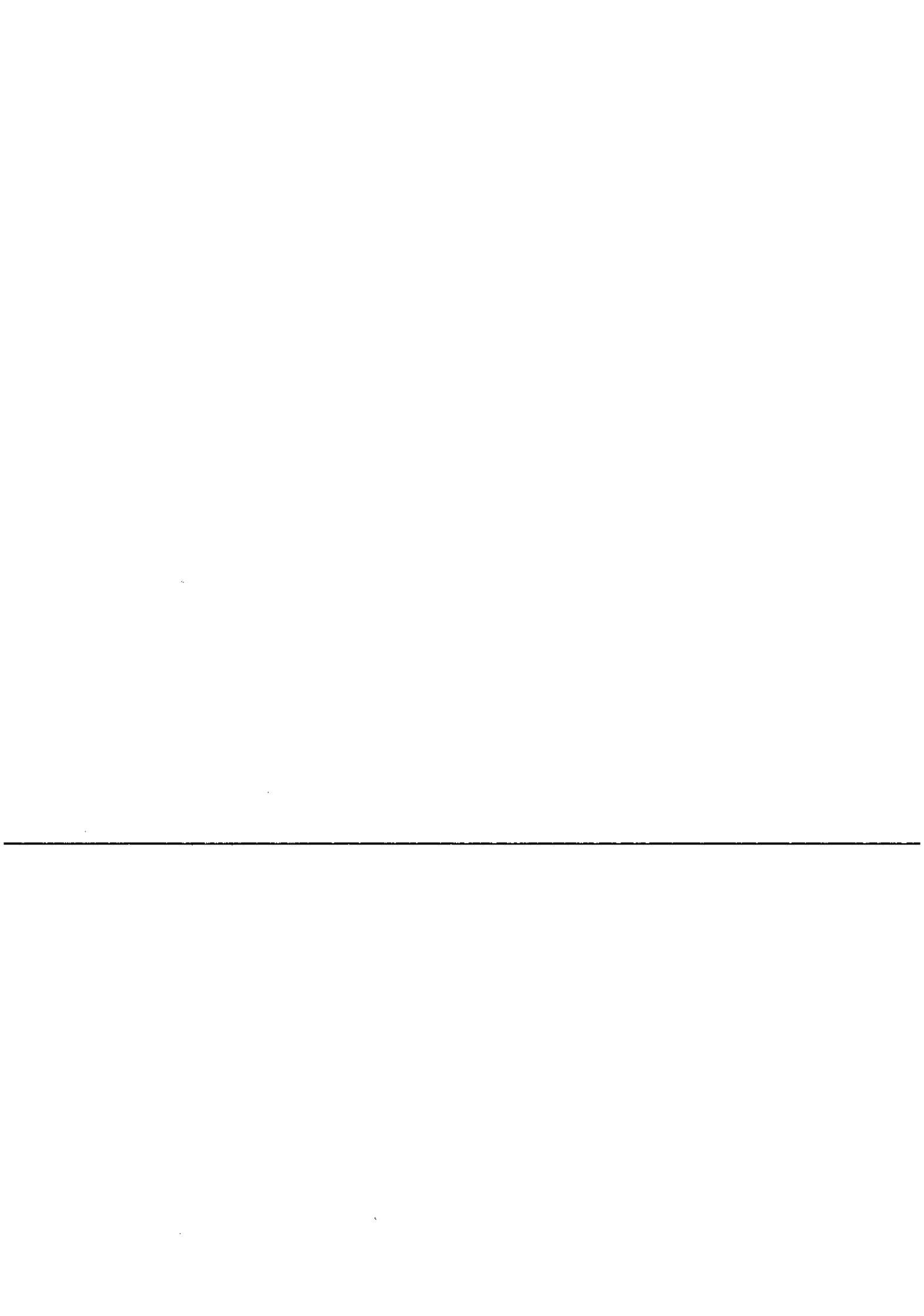
Not 2. Nettoomsättning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årsavgifter	555 393	403 107
Hyror parkeringsplatser	56 840	51 996
Försäljning, lägenhet	0	1 194 881
	<hr/>	<hr/>
	612 233	1 649 984

I Årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten och gemensam el. Dessutom ingår kostnad för bredband.



<u>Not 3. Övriga externa kostnader</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Fastighetskostnader</u>		
Städning	0	899
Sotning, brandkontroll	2 138	2 769
	<hr/>	<hr/>
	2 138	3 668
 <u>Reparationer</u>		
Gemensamma utrymen	0	56 250
Reparation VVS och el	0	12 404
Kontroll oljecistern, rengöring	9 559	0
Byte oljebrännare		18 500
	<hr/>	<hr/>
	9 559	87 154
 <u>Taxebundna kostnader</u>		
El	126 447	135 111
Värme	0	48 015
Vatten	48 945	28 528
Sophämtning	20 340	17 970
Kabel-TV	24 334	21 596
	<hr/>	<hr/>
	220 066	251 220
 <u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	16 641	15 303
Tomträttsavgäld	80 400	59 100
Övriga driftkostnader	2 072	800
	<hr/>	<hr/>
	99 113	75 203
 <u>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</u>		
Fastighetsskatt /-avgift	23 378	14 262
Hyra parkeringsplatser	13 696	12 049
Inkassoavgifter etc	1 699	0
Redovisningstjänster	37 900	42 175
Bankkostnader	2 410	3 040
Övriga exxterna tjänster	1 530	339
Avgifter till organisationer	5 773	5 681
	<hr/>	<hr/>
	86 386	77 546
 Summa övriga externa kostnader	 417 262	 494 791



C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

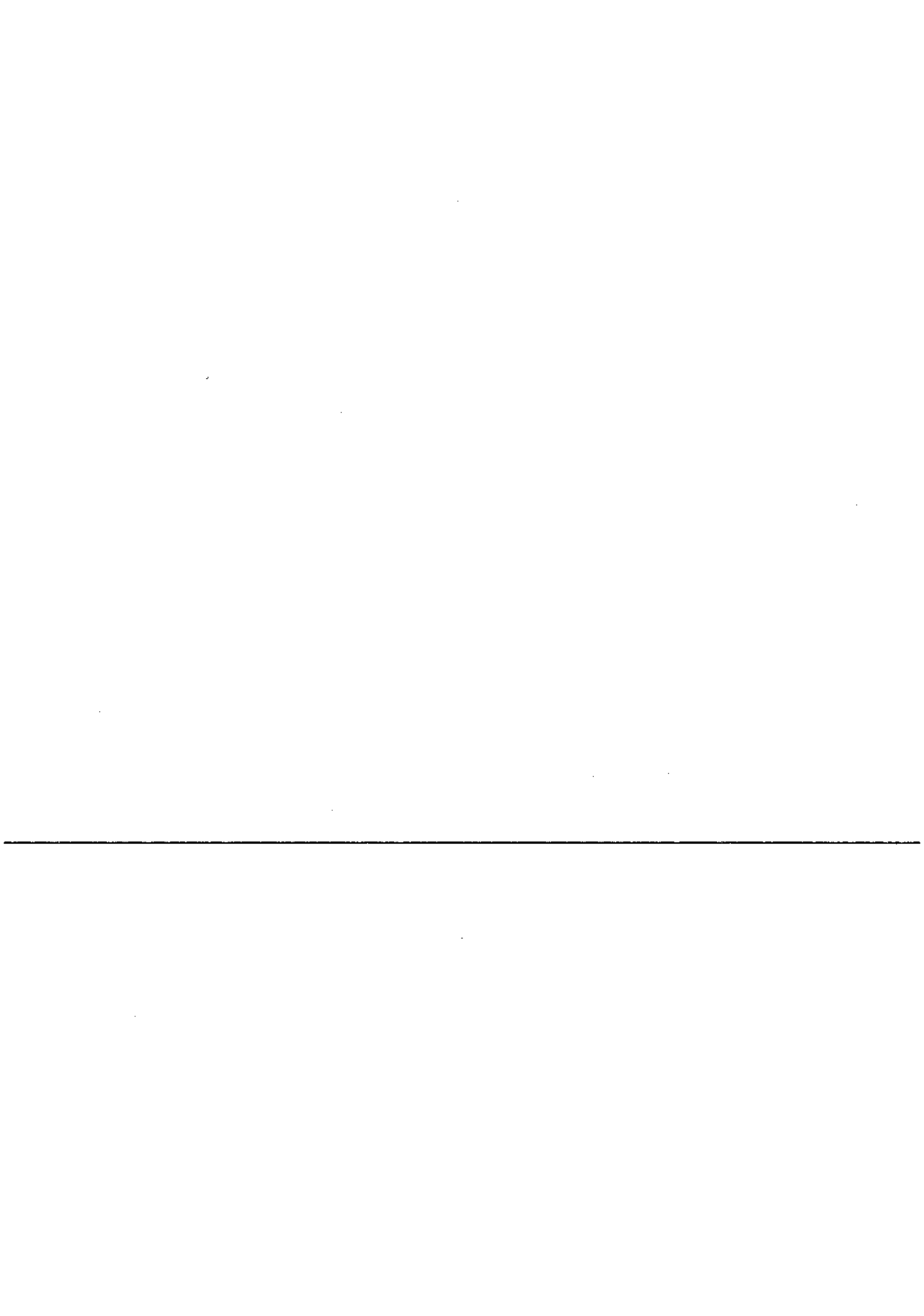
<u>Not 4. Byggnader och mark</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 218 718	16 515 401
Årets inköp	0	2 703 317
Utgående anskaffningsvärde	19 218 718	19 218 718
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 183 993	-1 053 698
Årets avskrivningar enligt plan	-156 054	-130 295
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 340 047	-1 183 993
Planenligt restvärde vid årets slut	17 878 671	18 034 725
Byggnader	10 291 672	10 429 303
Mark	7 385 000	7 385 000
Markanläggningar	201 999	220 422
Pågående ombyggnad	0	0
	17 878 671	18 034 725
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	6 476 000
Taxeringsvärde mark	7 430 000	9 030 000
Summa	15 030 000	15 506 000



<u>Not 5. Inventarier och verktyg</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41 350	41 350
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	41 350	41 350
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-41 350	-41 350
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-41 350	-41 350
 Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

<u>Not 6. Skulder till kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Villkorsändr.</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
SEB lån nr 33351178	3,17%	2026-09-28	1 177 800	1 189 880
SEB lån nr 36420588	3,17%	2026-09-28	1 200 000	1 200 000
SEB lån nr 37470295	3,17%	2026-09-28	121 850	123 740
SEB lån nr 42084514	3,17%	2026-09-28	390 000	394 000
SEB lån nr 46625390	3,64%	2026-04-28	600 000	600 000
SEB lån nr 48683126	3,17%	2026-07-28	200 000	200 000
S:a skulder till kreditinstitut			3 689 650	3 707 620

<u>Not 7. Långfristiga skulder</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut	3 689 650	3 707 620
Varav kortfristig del	-20 000	-25 000
S:a långfristiga skulder	3 669 650	3 682 620
Till betalning efter fem år förfaller	3 569 650	3 682 620



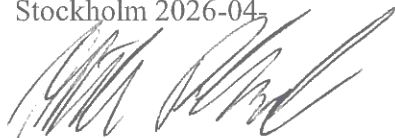
Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

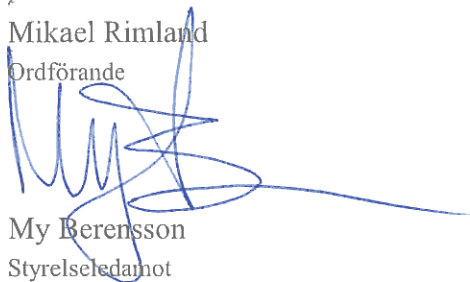
Fastighetsinteckningar

3 733 000 3 733 000

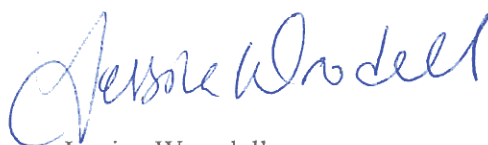
Stockholm 2026-04-



Mikael Rimland
Ordförande



My Berensson
Styrelseledamot



Jessica Warodell
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11



Helena Hermansson
Föreningsrevisor

