

Årsredovisning 2025

Brf Stora Mossen 1

769609-1672



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1

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. 16

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 ökta 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 Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 5	2003	Stockholm stad
Tvättstugan 6	2003	Stockholm stad

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 430 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 430 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Gustavsson	Ordförande
Anna Kristina Wendelöv	Styrelseledamot
Margareta Meta Persdotter	Styrelseledamot
Siri Rinde	Styrelseledamot
Lars Bergendal	Suppleant
Ida Enlund	Suppleant

Valberedning

Anders Larsson

Johan Bäcke

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-03. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-20. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2019** ● Omfattande fasadrenovering. Fasaderna på samtliga föreningens 8 hus revs och ersattes med nya på bekostnad av JM. För föreningen medför detta förlängd livslängd och framskjutet underhåll av fasaderna.
- 2019** ● Återplantering av trädgården efter fasadrenoveringen (gräsmattor, buskage, träd och planteringar)..
Oljning och underhåll av portar och angränsande träpartier.
- 2021-2022** ● Modifiering av samtliga hissar (nya drivsystem inkl. elektronik samt korg- och stannplatstablåer).
- 2024** ● Oljning och underhåll av portar och angränsande träpartier.
- 2025** ● Förebyggande underhåll och inspektioner av badrum samt byte av wc-stolar i lägenheter med spolningsfunktion av riskkonstruktion (ca hälften utfört 2025, andra hälften planerat i början av 2026).

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt byte av wc-stolar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Lokalvård	Städhuset
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Trädgårdsskötsel	Fragaria
Tv/bredband	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stora Mossens Samfällighetsförening.

Samfällighetens förvaltning omfattar värme, vatten, el för utomhusbelysning, avfallshantering, vinterväghållning och teknisk förvaltning. Samfälligheten fördelar sina kostnader enligt:

- Värme och vatten baserat på årliga mätningar av förbrukning.
- Vinterväghållning baserat på av styrelsen fastställd andel utnyttjande av vägnätet.
- Avfallshantering baserat på av Lantmäteriet fastställt andelstal, föreningens andelstal är 58,4%.
- Övriga kostnader som administration, reparationer mm baserat på av Lantmäteriet fastställt andelstal (antal lägenheter), föreningens andel är 47,2%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bland annat:

- höjt årsavgifterna from 2026-01-01 med 5%.
- löpande arbetat med att lägga om lånen på ett marknadsmässigt och proaktivt sätt
- beslutat stadgeändringar för att anpassa vissa administrativa avgifter till faktiska kostnadshöjningar och för att underlätta gemensamma underhållsåtgärder
- belastats med kostnader om ca 1,3 milj. kr för att åtgärda och förebygga skador i våtrum (se not 5). Föreningen har inte anspråk på försäkringsersättning för kostnaderna. Föreningen har genom ett pågående åtgärdsprogram i badrum (se nedan) minskat risken för framtida vattenskador.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Föreningen har bland annat:

- genomfört vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna.
- löpande genomfört underhållsinsatser av hissar, portar och lås m.m.
- besiktigat föreningens badrum och efter beslut på årsmöte genomfört byte av wc-stolar av riskkonstruktion på grund av spolningsenhet bakom tätskikt (ca hälften av bytena 2025 och andra hälften planerad för 2026).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 519 187	6 309 745	5 920 533	4 959 987
Resultat efter fin. poster	-2 739 812	-1 720 234	-1 766 839	-3 452 110
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 585 850	2 095 850	1 796 698	3 073 938
Taxeringsvärde	201 000 000	214 000 000	214 000 000	214 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 136	1 103	1 026	867
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,6	91,9	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 287	8 392	8 612	8 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 287	8 392	8 612	8 649
Sparande / kvm totalyta, kr	154	104	134	-214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	58	65	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	163	154	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	30	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	258	248	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,24	2,51	1,15
Räntekänslighet (%)	7,29	7,61	8,32	9,97

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.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat 2025 men menar sig trots det ha goda förutsättningar att kunna fullfölja sina åtaganden.

Föreningen har inga större förväntade utgifter kommande år men har bevakning av behov längre fram i sin underhållsplan.

Föreningen kommer att vid behov överväga höjda avgifter och göra ny upplåning när sådant behov uppstår. Föreningen har sedan 2022 höjt avgifterna vid behov till en nivå som motsvarar dess nya kostnadsläge. Senast har avgifterna höjts med 5% med verkan fr.o.m. 2026. Föreningen har som inriktning att årligen göra extra amorteringar. Höjda avgifter och amorteringar har inneburit att såväl föreningens belåningsgrad som räntekänslighet har kommit att successivt minska.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 997 000	-	-	60 997 000
Upplåtelseavgifter	100 003 000	-	-	100 003 000
Fond, yttre underhåll	2 095 850	-	490 000	2 585 850
Balanserat resultat	-19 474 179	-1 720 234	-490 000	-21 684 413
Årets resultat	-1 720 234	1 720 234	-2 739 812	-2 739 812
Eget kapital	141 901 437	0	-2 739 812	139 161 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-21 684 413
Årets resultat	-2 739 812
Totalt	-24 424 225
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	490 000
Balanseras i ny räkning	-24 914 225
	-24 424 225

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	6 519 187	6 309 745
Övriga rörelseintäkter	3	2	19 290
Summa rörelseintäkter		6 519 189	6 329 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 247 887	-4 096 948
Övriga externa kostnader	8	-130 984	-121 966
Personalkostnader	9	-137 678	-126 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 283 864	-2 283 864
Summa rörelsekostnader		-7 800 413	-6 629 066
RÖRELSERESULTAT		-1 281 224	-300 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 447	94 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 477 035	-1 514 380
Summa finansiella poster		-1 458 588	-1 420 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 739 812	-1 720 234
ÅRETS RESULTAT		-2 739 812	-1 720 234

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	181 885 253	184 130 537
Maskiner och inventarier	12	95 476	134 056
Summa materiella anläggningstillgångar		181 980 729	184 264 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 980 729	184 264 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 926	18 382
Övriga fordringar	13	732 555	1 386 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	607 796	579 942
Summa kortfristiga fordringar		1 415 277	1 984 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 939 530	2 086 614
Summa kassa och bank		1 939 530	2 086 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 354 807	4 071 041
SUMMA TILLGÅNGAR		185 335 536	188 335 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		2 585 850	2 095 850
Summa bundet eget kapital		163 585 850	163 095 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 684 413	-19 474 179
Årets resultat		-2 739 812	-1 720 234
Summa fritt eget kapital		-24 424 225	-21 194 413
SUMMA EGET KAPITAL		139 161 625	141 901 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 165 296	32 800 000
Summa långfristiga skulder		27 165 296	32 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 830 477	12 768 125
Leverantörsskulder		368 014	100 259
Skatteskulder		12 973	9 380
Övriga kortfristiga skulder		13 927	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	783 224	756 433
Summa kortfristiga skulder		19 008 615	13 634 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 335 536	188 335 634

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 281 224	-300 031
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 283 864	2 283 864
	1 002 640	1 983 833
Erhållen ränta	18 447	94 177
Erlagd ränta	-1 480 661	-1 474 514
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-459 574	603 496
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 751	159 586
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	315 692	18 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-266 633	781 535
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-572 352	-1 197 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-572 352	-1 197 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-838 985	-415 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 304 454	3 720 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 465 469	3 304 454

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Byggnad	1,07 %
Maskiner och inventarier	14,29 - 20,00 %

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 hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, 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	6 169 860	5 990 160
Hysesintäkter, p-platser	219 133	244 399
Hysesintäkter, lokaler	2 000	3 000
El	90 488	65 774
Övriga intäkter	37 706	6 412
Summa	6 519 187	6 309 745

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	10
Försäkringsersättning	0	19 280
Summa	2	19 290

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 036	46 780
Städning	118 224	115 224
Besiktning och service	68 128	122 794
Trädgårdsarbete	271 125	285 549
Summa	506 513	570 347

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	34 182
Bostäder	0	2 588
Tvättstuga	0	2 150
Dörrar och lås/porttele	0	6 472
VA	20 474	78 054
Värme	20 287	3 604
El	2 674	19 035
Hissar	42 758	55 886
Tak	1 950	0
Gård/markytor	21 706	0
Åtgärder för att förebygga skador i våtrum	1 292 777	66 098
Summa	1 402 626	268 069

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	351 455	317 635
Uppvärmning	958 408	883 546
Vatten	233 158	199 880
Sophämtning	0	7 035
Summa	1 543 021	1 408 096

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	162 718	136 637
Självrisker	0	126 930
Tomträttsavgälder	905 050	817 833
Kabel-TV	193 408	190 508
Samfällighet	432 835	482 358
Fastighetsskatt	101 716	96 170
Summa	1 795 727	1 850 436

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	52 943	44 065
Förbrukningsmaterial	557	2 050
Juridiska kostnader	4 429	4 225
Revisionsarvoden	18 875	19 938
Ekonomisk förvaltning	54 180	51 688
Summa	130 984	121 966

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	22 007	20 265
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	137 678	126 288

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	17 824	17 824
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 459 201	1 496 556
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	1 477 035	1 514 380

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 825 000	210 825 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 694 463	-24 449 179
Årets avskrivning	-2 245 284	-2 245 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 939 747	-26 694 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 885 253	184 130 537
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	93 000 000
Summa	201 000 000	214 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 980	298 980
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 980	298 980
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-164 924	-126 344
Årets avskrivning	-38 580	-38 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 504	-164 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 476	134 056

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 129	1 119
Övriga fordringar	205 487	167 144
Nabo Klientmedelskonto	525 421	1 166 017
Borgo	518	51 823
Summa	732 555	1 386 103

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 993	93 369
Fastighetsskötsel	12 743	12 259
Uppvärmning	87 407	81 165
Försäkringspremier	82 658	80 062
Kabel-TV	48 958	48 352
Vatten	20 479	18 280
Tomträtt	244 450	222 625
Förvaltning	28 108	23 830
Summa	607 796	579 942

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-02	2,38 %	6 700 000	6 800 000
Nordea Hypotek	2028-10-18	2,66 %	9 885 148	9 985 000
Nordea Hypotek	2026-10-19	4,54 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2027-12-30	2,60 %	10 890 000	11 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-18	2,41 %	2 420 625	2 683 125
Nordea Hypotek	2027-09-21	4,52 %	6 600 000	6 600 000
Summa			44 995 773	45 568 125
Varav kortfristig del			17 830 477	12 768 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 959 013 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	32 801	29 637
Utgiftsräntor	170 115	173 741
Förutbetalda avgifter/hyror	561 308	535 055
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Summa	783 224	756 433

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-28.

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

Stockholm Bromma

Håkan Gustavsson
Ordförande

Anna Kristina Wendelöv
Styrelseledamot

Margareta Meta Persdotter
Styrelseledamot

Siri Rinde
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 08:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 11:38

DOCUMENT ID:

S13cN6Po-g

ENVELOPE ID:

rkls9VTviWg-S13cN6Po-g

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Mossen 1, 769609-1672 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e9ef5f3e864090dc9ba3b25beaf9e4b58a7bf39eefc0291
95fedd422f6866202c1e4a25d41116ec24e408f4208c8f5
2907467c26768f2601f51c73a376c6b60e

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. SIRI RINDE siri.rinde@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:39 30.03.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.140.139
2. Anna Kristina Wendelöv fam.wendelov@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:07 30.03.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.1
3. META PERSDOTTER Meta.Persdotter@coop.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:10 30.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.61.234
4. Bernt Håkan Jörgen Gustavsson hakan.gustavsson@icloud.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:25 30.03.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.138.30
5. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:29 31.03.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1, org.nr 769609-1672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 08:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 11:38

DOCUMENT ID:

HkM3q4pPsZx

ENVELOPE ID:

BkicNpPobg-HkM3q4pPsZx

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Mossen 1 - Revisionsberättelse 2025 - för digital signering.pdf

2 pages

SHA-512:

78eccb329cd5497be27aad1c12809450aa3bd6827b3ab
baa22a7a0a22561d07cc69ea7407b992108786cd01ce8
7a325fb3d015a3bf6c503b1933172821befc07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	31.03.2026 08:30	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	31.03.2026 08:30	Low	IP: 85.24.131.81

* 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