

Årsredovisning 2025

Brf Mösseberg 12 i Stockholm

769605-9356



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mösseberg 12 i Stockholm

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Mösseberg 12 i Stockholm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 2000-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mösseberg 12	2000	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Omförhandlades 2025-04-01. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2035-04-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 0 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 649 kvm. Byggnadernas totalyta är 651 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Graaf Bjöersdorff	Ordförande
Daniel Bengt Olof Andersson	Suppleant
Ebba Landin	Suppleant
Johanna Emma Catharina Rydgård	Styrelseledamot
Klas Anton Elias Percy	Styrelseledamot
Marcus Lindell	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000	●	Fasadrenovering Stambyte
2005	●	Installation av säkerhetsdörrar
2007	●	Källarlägenhet byggs Ny tvättstuga och torkrum
2008	●	Ny torktumlare Nya entréportar
2009	●	Byte av radiatorer och ventiler
2012	●	Renovering av fönster och balkongdörrar samt målning av hängrännor och vindskivor
2015	●	Byte av utomhusbelysning
2018	●	Renovering av balkongdörrar
2019	●	Ny belysning i källare, trapphus och vind Byte av ventiler och läckande element Inköp av tvättmaskiner
2020	●	Spolning och besiktning av stammar Installation av ny värmeväxlare, termostater och ventiler. Utbyte av ett antal radiatorer. Injustering av värmesystemet. Inköp av ny torktumlare Installation av nya portkodsdosor med blipp Underhåll av fasad Installation av nya fönster och balkongdörrar Underhåll av tak och vindskivor
2021	●	Underhåll och reparation av skorstenar Installation av nya stuprör och hängrännor Nedtagning och bortforsling av döda träd på tomten
2022	●	Installation av VVS-golvvärmväxlare i källarlägenhet Installation av säkerhetsglas och extra lås på källardörr Balkongbesiktning

2022 ● Installation av ny belysning och ventilation i tvättstuga
Yttre trapprenovering och trapphusrenovering

2023 ● Kompletterande balkongbesiktning
Utvärdering av dräneringsbehov

2025 ● Stamspolning
Balkongrenovering

Planerade underhåll

2030 ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året blev hyresrätten vakant och processen att konvertera hyresrätten till en bostadsrätt i föreningen påbörjades. Föreningen tog upp nya lån för att finansiera den genomförda balkongrenoveringen, vilka kommer bli amorterade under 2026. I slutet av året sänktes även avgiften för medlemmarna som en konsekvens av den kommande försäljningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5% och 2025-08-01 med 34%.

Förändringar i avtal

TV avtalet upphörde per den sista december 2025.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes flera viktiga underhåll. En renovering av samtliga balkonger genomfördes vilket innebär en stor och viktig del i föreningens underhållsplan. Sedan gjordes även en spolning av stammarna i huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	839 021	726 305	719 112	576 322
Resultat efter fin. poster	-131 073	-138 467	84 809	-176 582
Soliditet (%)	21	27	29	27
Yttre fond	118 500	114 000	57 000	42 000
Taxeringsvärde	16 200 000	19 000 000	19 000 000	19 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 283	1 081	1 073	838
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	89,2	89,1	87,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 596	8 790	8 915	9 082
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 670	7 521	7 629	9 082
Sparande / kvm totalyta, kr	-53	11	255	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	24	21	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	247	248	219	230
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	57	47	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	350	328	287	310
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	4,31	1,67	1,57
Räntekänslighet (%)	9,04	8,13	8,31	10,83

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

Under året har föreningen genomfört viktiga underhållsåtgärder i form av balkongrenovering och stamspolning. I början av 2026 såldes även en hyresrätt och konverterades till bostadsrätt, vilket ger ett betydande kapitaltillskott. Likviderna från försäljningen kommer att användas till amortering av lån samt för att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 505 013	-	-	5 505 013
Upplåtelseavgifter	464 400	-	-	464 400
Fond, yttre underhåll	114 000	-	4 500	118 500
Balanserat resultat	-3 882 199	-138 467	-4 500	-4 025 166
Årets resultat	-138 467	138 467	-131 073	-131 073
Eget kapital	2 062 747	0	-131 073	1 931 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 025 166
Årets resultat	-131 073
Totalt	-4 156 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	48 600
Balanseras i ny räkning	-4 204 839
	-4 156 239

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	839 021	726 305
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-2
Summa rörelseintäkter		839 020	726 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-511 559	-477 235
Övriga externa kostnader	9	-105 822	-70 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 854	-94 008
Summa rörelsekostnader		-714 235	-641 936
RÖRELSERESULTAT		124 785	84 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 503	6 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-257 361	-229 013
Summa finansiella poster		-255 858	-222 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 073	-138 467
ÅRETS RESULTAT		-131 073	-138 467

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	8 568 755	6 950 377
Markanläggningar	12	21 334	25 606
Maskiner och inventarier	13	14 064	17 568
Pågående projekt	14	0	37 969
Summa materiella anläggningstillgångar		8 604 153	7 031 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 604 153	7 031 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 181	6 459
Övriga fordringar	15	600 189	469 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 728	47 337
Summa kortfristiga fordringar		668 098	523 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		668 098	523 552
SUMMA TILLGÅNGAR		9 272 251	7 555 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 969 413	5 969 413
Fond för yttre underhåll		118 500	114 000
Summa bundet eget kapital		6 087 913	6 083 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 025 166	-3 882 199
Årets resultat		-131 073	-138 467
Summa fritt eget kapital		-4 156 239	-4 020 666
SUMMA EGET KAPITAL		1 931 674	2 062 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 555 000	-25 000
Summa långfristiga skulder		2 555 000	-25 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 390 848	5 290 000
Leverantörsskulder		220 058	50 837
Skatteskulder		43 602	41 847
Övriga kortfristiga skulder		-2 182	-1 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	133 251	136 122
Summa kortfristiga skulder		4 785 577	5 517 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 272 251	7 555 072

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 785	84 367
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	96 854	94 008
	221 639	178 375
Erhållen ränta	1 503	6 179
Erlagd ränta	-257 772	-196 832
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-34 630	-12 278
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 418	18 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	167 815	26 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 767	32 360
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 669 487	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 669 487	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 303 548	25 000
Amortering av lån	-2 622 700	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 680 848	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 128	-42 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	469 711	512 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	599 839	469 711

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mösseberg 12 i Stockholm 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	0,70 - 2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	728 298	609 672
Hysesintäkter, bostäder	62 790	71 864
Hysesintäkter, p-platser	7 200	6 600
Kabel-TV/Bredband	40 320	37 920
Övriga intäkter	413	249
Summa	839 021	726 305

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	-1	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	10 725	8 575
Besiktning och service	21 054	14 050
Summa	31 779	22 625

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 056
Bostäder VVS	2 813	0
VA	65 446	0
Värme	0	16 500
El	10 000	8 744
Summa	78 259	27 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger	0	52 500
Summa	0	52 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	23 956	16 567
Uppvärmning	160 489	173 395
Vatten	43 155	39 571
Sophämtning	17 706	15 642
Summa	245 306	245 175

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 629	19 297
Tomträttsavgälder	73 150	48 700
Kabel-TV	41 024	40 448
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	156 215	129 635

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	620
Övriga förvaltningskostnader	23 455	24 916
Juridiska kostnader	35 031	0
Revisionsarvoden	19 000	18 125
Ekonomisk förvaltning	28 336	27 032
Summa	105 822	70 693

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 664	228 409
Övriga räntekostnader	697	604
Summa	257 361	229 013

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 341 367	9 341 367
Årets inköp	1 707 456	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 048 823	9 341 367
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 390 990	-2 304 758
Årets avskrivning	-89 078	-86 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 480 068	-2 390 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 568 755	6 950 377
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	11 000 000
Summa	16 200 000	19 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 694	42 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 694	42 694
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 088	-12 816
Årets avskrivning	-4 272	-4 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 360	-17 088
Utgående restvärde enligt plan	21 334	25 606

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 438	76 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 438	76 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 870	-55 366
Årets avskrivning	-3 504	-3 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 374	-58 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 064	17 568

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	37 969	37 969
Årets investeringar	1 669 487	0
Omfört till Byggnad	-1 707 456	0
Summa pågående arbeten	0	37 969

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	350	45
Klientmedelskonto	194 338	205 680
Räntekonto	405 501	264 031
Summa	600 189	469 756

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 000	1 875
Försäkringspremier	8 253	8 172
Kabel-TV	7 381	10 265
Tomträtt	20 325	12 175
Förvaltning	14 769	14 850
Summa	53 728	47 337

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-12-28	3,95 %		1 210 000
SEB	2025-04-28	3,94 %		1 300 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,54 %	2 655 000	2 755 000
Stadshypotek	2026-01-20	3,32 %	1 770 000	
Stadshypotek	2026-09-30	2,95 %	2 520 848	
Summa			6 945 848	5 265 000
Varav kortfristig del			4 290 848	5 290 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 445 848 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 151	2 607
Städning	825	0
El	1 712	1 568
Uppvärmning	21 148	20 803
Vatten	7 258	6 687
Utgiftsräntor	34 401	34 812
Förutbetalda avgifter/hyror	56 256	61 145
Beräknat revisionsarvode	8 500	8 500
Summa	133 251	136 122

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 965 000	6 065 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2026 såldes den tidigare hyresrätten, numera bostadsrätten, vilket innebär att föreningen utökas med en till lägenhet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Johanna Emma Catharina Rydgård
Styrelseledamot

Klas Anton Elias Percy
Styrelseledamot

Marcus Lindell
Styrelseledamot

Tobias Graaf Bjöersdorff
Ordförande

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

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 11:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 15:26

DOCUMENT ID:

ry5u_RxRbe

ENVELOPE ID:

rJ9u_RgRZe-ry5u_RxRbe

DOCUMENT NAME:

Brf Mösseberg 12 i Stockholm, 769605-9356 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

98434ffe39b0839d09cc8139133ac62127628b98e5a348
8262f4aae50bff4fe8f29de30d44e9e152f382290825ea32
ce26583c32a955fe4a3effaa33212c0d82

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. TOBIAS KRISTIAN GRAAF BJÖERSDORFF tobias.graaf@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 20:21 30.04.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.139.33
2. Klas Anton Elias Percy anton_percy@hotmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:09 04.05.2026 07:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.46
3. Johanna Emma Catharina Rydgård johanna.rydgard@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:15 04.05.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.135.239
4. MARCUS LINDELL lindellmarcus99@gmail.c om	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:46 04.05.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.206
5. INGRID MARIE NORDLAN DER marie.nordlander@param eterrevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:53 04.05.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.53.219

* 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 Brf Mösseberg 12 i Stockholm
Org.nr. 769605-9356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mösseberg 12 i Stockholm 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Mösseberg 12 i Stockholm 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 11:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 15:26

DOCUMENT ID:

rJ9uuAeR-x

ENVELOPE ID:

ry90ORIRWI-rJ9uuAeR-x

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Mösseberg i Stockholm 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4a4156f4d8a21a6c46fb184cfce64731e509dd5a06959a
727074db77010da9527189b508247e0d39b8edcc7a4ec
04102ef397ed4554c6948181256d6d37468c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	04.05.2026 11:51	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	04.05.2026 11:07	Low	IP: 20.240.53.219

* 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

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

 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