

Brf Mosebacke Torg
Org nr 769620-4218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marcus Ras	Ordförande	2026
Joel Harsten	Ledamot	2026
Rickard Merino	Ledamot	2026
Ebba von Börtzell-Szuch	Ledamot	2026
Lena Bergström	Ledamot	2026
Per Sköld	Suppleant	2026

Föreningen har under året haft 14 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande styrelsemöte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-10.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rolf Lindby och Carl Fridsjö.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Johan Brånstad.

Föreningen äger fastigheten Fiskaren Större 18 i Stockholm kommun, omfattande 36 lägenheter.
Total boyta: 2 388 m². Byggnadsår 1883. Nybyggnadsår 1929. Värdeår 1970.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna.

Trappstädning sköts av Smart förvaltning.
Styrelsen har avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 7 procent 1 januari 2025.
- Föreningen har mottagit ersättning om 550 tkr från Stockholm Stad till följd av skador på fastighetens fasad kopplat till Slussenprojektet.
- Portsystem är under installation.
- Projektering av fasad och takrenovering har påbörjats.
- Stamventiler kopplat till fastighetens värmesystem har bytts ut.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 060 561	1 917 055	1 789 644	1 664 772
Resultat efter finansiella poster	kr	37 567	-274 938	-189 137	-87 469
Soliditet	%	87	87	86	86
Likviditet	%	77	178	235	185
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	845	790	738	690
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	852	797	745	
Skuldsättning per kvm	kr	3 972	4 257	4 466	4 466
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 972	4 257	4 466	4 466
Energikostnad per kvm	kr	280	274	254	237
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,7	5,4	6,0	6,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,7	5,3	6,0	
Sparande per kvm	kr	201	108	143	221
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	77,98	99,30	98,31	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter hänförligt till ersättning av skada på fastighetens fasad om 550 tkr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Kapital- tillskott</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balkong-fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	701 251	73 194 204	796 940	1 297 057	172 200	-7 298 622	-274 938
Reservering till fond för yttre underhåll				287 000		-287 000	
Reservering till balkongfond enligt debiteringslista					16 800	-16 800	
Ianspråktagande av yttre fond				-22 266		22 266	
Balansering av föregående års resultat						-274 938	274 938
Årets resultat							37 567
Belopp vid årets utgång	701 251	73 194 204	796 940	1 561 791	189 000	-7 855 094	37 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 855 094
Årets resultat	37 567

-7 817 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	191 040
Reservering till balkongfond	16 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-482 996
I ny räkning balanseras	-7 542 371

-7 817 527

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	37 567
Dispositioner	275 156

Årets resultat efter dispositioner 312 723

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 269 835

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 060 561	1 917 055
Övriga rörelseintäkter	4	550 000	0
Summa rörelseintäkter		2 610 561	1 917 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 231 364	-1 218 566
Periodiskt underhåll	6	-482 996	-22 266
Övriga externa kostnader	7	-113 156	-109 226
Arvoden och personalkostnader	8	-43 689	-43 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 935	-509 935
Summa rörelsekostnader		-2 381 140	-1 903 686
Rörelseresultat		229 421	13 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 629	18 843
Räntekostnader		-197 483	-307 150
Summa finansiella poster		-191 854	-288 307
Resultat efter finansiella poster		37 567	-274 938
Årets resultat		37 567	-274 938
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		37 567	-274 938
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		482 996	22 266
Reservering av medel för balkong		-16 800	-16 800
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-191 040	-287 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		312 723	-556 472

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	77 779 164	78 284 087
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 082	40 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>77 814 246</u>	<u>78 324 181</u>
Summa anläggningstillgångar		77 814 246	78 324 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	22 027	25 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 103	41 118
Klientmedel i SHB		896 523	914 397
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 004 653</u>	<u>980 532</u>
Summa omsättningstillgångar		1 004 653	980 532
Summa tillgångar		78 818 899	79 304 713

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

73 895 455

73 895 455

Kapitaltillskott

796 940

796 940

Fond för yttre underhåll

1 561 791

1 297 057

Balkongfond

189 000

172 200

Summa bundet eget kapital

76 443 186

76 161 652

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 855 094

-7 298 622

Årets resultat

37 567

-274 938

Summa fritt eget kapital

-7 817 527

-7 573 560

Summa eget kapital

68 625 659

68 588 092

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

0

4 800 000

Summa långfristiga skulder

0

4 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

9 485 000

5 365 000

Leverantörsskulder

140 883

151 104

Skatteskulder

7 921

5 726

Övriga skulder

6 762

1 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

552 674

393 359

Summa kortfristiga skulder

10 193 240

5 916 621

Summa eget kapital och skulder

78 818 899

79 304 713

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	229 421	13 369
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	509 935	509 935

Erhållen ränta	5 629	18 843
Erlagd ränta	-197 483	-307 150

547 502 **234 997**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-41 995	99 322
Ökning/minskning leverantörsskulder	-10 221	78 977
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	166 840	-40 041

Kassaflöde från den löpande verksamheten **662 126** **373 255**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-680 000	-500 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-680 000** **-500 000**

Årets kassaflöde **-17 874** **-126 745**
Likvida medel vid årets början **914 397** **1 041 142**

Likvida medel vid årets slut **896 523** **914 397**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,0 %
Ombyggnad gård och källare	1,5 %
Tak	2,5 %
Byte av ventiler	5,0 %
Balkonger	1,0 %
Postfack	6,67 %
Brunn	5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen höja årsavgifterna med 7 procent från 1 januari 2026.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 018 832	1 886 772
Tillägg balkong	16 800	16 800
Övriga intäkter	24 929	13 483
Brutto	2 060 561	1 917 055
Summa nettoomsättning	2 060 561	1 917 055

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för balkong debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ersättning fasadskador	550 000	0
Brutto	550 000	0
Summa nettoomsättning	<u>550 000</u>	<u>0</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 482	106 602
Reparationer, löpande underhåll	114 273	150 336
Elavgifter	94 542	90 980
Uppvärmning	443 544	448 004
Vatten och avlopp	131 187	115 912
Renhållning	105 345	107 583
Försäkringar	78 944	100 389
Kabel-TV / Internet	19 594	11 788
Övriga fastighetskostnader	30 389	28 293
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 064	58 680
Summa driftskostnader	<u>1 231 364</u>	<u>1 218 567</u>

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Låssystem	55 666	22 266
Fasad och takrenovering	205 963	0
Stamventiler värme	152 634	0
OVK	68 733	0
Summa periodiskt underhåll	<u>482 996</u>	<u>22 266</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	631	494
Förlust hyresfordringar	0	4 592
Revision	28 803	22 500
Föreningsmöten	3 000	3 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 275	55 395
Övriga förvaltningskostnader	18 177	17 975
Medlems- och föreningsavgifter	5 270	5 270
Summa övriga externa kostnader	113 156	109 226

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	33 244	33 247
Sociala kostnader	10 445	10 446
Summa arvoden, personalkostnader	43 689	43 693

Not 9 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 246	18 347
Övriga ränteintäkter	383	496
Summa finansiella intäkter	5 629	18 843

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250 613	45 250 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250 613	45 250 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 921 869	-5 416 946
Årets avskrivningar	-504 923	-504 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 426 792	-5 921 869
Utgående planenligt värde	<u>38 823 821</u>	<u>39 328 744</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 955 343	38 955 343
Utgående planenligt värde	38 955 343	38 955 343
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>77 779 164</u>	<u>78 284 087</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	74 000 000
	<u>107 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>107 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
	107 000 000	108 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 178	75 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 178	75 178
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 084	-30 072
Årets avskrivningar	-5 012	-5 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 096	-35 084
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>35 082</u>	<u>40 094</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	22 027	21 777
Övriga fordringar	0	3 240
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 027</u>	<u>25 017</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	1,1	2026-05-20	4 800 000
Nordea Hypotek	2,43	2026-08-19	4 685 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 485 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-600 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 885 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 485 000

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	12 800 000	12 800 000
Summa ställda säkerheter	12 800 000	12 800 000

Årsredovisningen upprättad 2026-05-04.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Marcus Ras
Ordförande

Joel Harsten

Rickard Merino

Ebba von Börtzell-Szuch

Lena Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Rolf Lindby
Revisor

Carl Fridsjö
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARCUS RAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 05:50:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS RAS

Marcus Ras

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.140.76.16

JOEL HARSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 09:39:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joel Harsten

Joel Harsten

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.170.220.10

LENA BERGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 09:29:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Maria Bergström

Lena Bergström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.196.190.227

EBBA VON BÖRTZELL-SZUCH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 07:47:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ebba Madicken C von
Börtzell-Szuch

Ebba von Börtzell-Szuch

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.196.111.82

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 11:13:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Merino

Rickard Merino

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 98.128.229.251

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 09:10:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Lindby

Rolf Lindby

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.36.16

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 08:57:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FRIDSJÖ

Carl Fridsjö

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.27.2