

# Årsredovisning 2024

Brf Stora Mossen 4, villor

769610-1752



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 7	2003	Stockholm
Tvättstugan 8	2006	Stockholm

Förvärvet av Tvättstugan 8 skedde år 2006 genom fusion med Brf Stora Mossen 3, Villor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 42 villor/parhus bostadsrätter med fyra rum och kök i två våningar om totalt 5 554 kvm, exklusive inredningsbara vindar.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Jansson	Ordförande
Krister Moberger	Styrelseledamot
Carl Åkesson Saldeen	Styrelseledamot
Rose-Marie Wahlström	Styrelseledamot
Veronica Espmark	Styrelseledamot
Anna Lodhammar	Suppleant
Hans Bergström	Suppleant
Per Larhed	Suppleant

### Valberedning

Eleonora Andras

Christopher Palm

Torgny Fredström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Peter Lindqvist    Revisor    BOREV Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-26. På den extra föreningsstämman behandlades förändring av Samfällighetens ansvarsfördelning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Översyn, reparation, underhåll och tvätt av taken.  
Entrétrappor, fas 1
- 2023** ● Förstudie och upphandling av takreovering
- 2022** ● Trädgårdsbodarna ommålade  
Entrépartier och ytterdörrar oljade  
Radonmätning (utan anmärkning)
- 2019** ● Energideklaration genomfördes (Energiklass E)
- 2013** ● Samtliga fasader reoverade (garantiarbete)
- 2004** ● Villorna/parhusen färdigställda (värdeår 2004)

## Planerade underhåll

- 2025** ● Fasaderna, reparation av smärre skador

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning            Nabo  
Fastighetsskötsel, avropsavtal    Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stora Mossens Samfällighetsförening (717908-4293) tillsammans med Brf Stora Mossen 1 (fastigheter Tvättstugan 4) och Brf Stora Mossen 6 (fastigheter Tvättstugan 6). Samfälligheten registrerades hos Bolagsverket 2005-12-20 och förrättningen hos Lantmäteriet skedde 2005-12-23. Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar (GA); GA 1 för kör- och gångvägar, markanläggningar samt värme- och VA-system. GA 2 för sophus för hushållssopor från Brf 1 och Brf 4.

## Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har genomfördes 2019 av Energikompetens i Sverige AB. Deklarationen finns registrerad hos Boverket. Föreningens byggnader har fått energiklass E (Genomsnittsbyggnad i Sverige).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Tomrättsavgäld

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

#### Tomrättsavgäld Summa

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

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

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

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

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

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

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar, amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgift debiteras enligt andelstal 1, baserad på respektive lägenhets storlek.

Därutöver tillkommer sedan 2021-11-01 utdebitering för att täcka kostnaden för tomrättsavgälden. Denna utdebitering fördelas utifrån ett andelstal som satts i relation till bostadsrätternas respektive tomtvärde, fastställt med hjälp av Skatteverkets modell för beräkning av taxeringsvärdet (år 2018-2020) på tomträtter, justerat med tomtens verkliga storlek.

Föreningen har således två andelstal för fördelning av årsavgifter: andelstal för årsavgift och andelstal för tomrättsavgäld.

Från och med 2017-01-01 tillämpar föreningen inte debitering av värme och vatten baserad på individuell förbrukning. Utdebitering görs istället så att varje lägenhet bär lika stor del av föreningens beräknade totala förbrukning.

Inför 2024 höjdes årsavgiften med 14,4%, avgiften för tomrättsavgäld med 9,7% och förbrukningsavgiften med 12,4%, sammantaget innebär detta en höjning med omkring 13,5%.

Inför 2025 höjdes årsavgiften med 5,5%, avgiften för tomrättsavgäld med 8,8% och förbrukningsavgiften med 9,7%. Sammantaget innebär detta en höjning med omkring 6,9%.

#### Föreningens fastighetslån och likvida medel

Föreningen strävar efter att konkurrensutsätta långgivare för att hålla räntekostnaderna nere. Föreningen har per årsskiftet lån om totalt MSEK 30,2 (30,3) med räntebindningstiden fördelade i fyra ungefär lika stora delar med förfall 2025, 2026, 2027 respektive rörligt. Lånens genomsnittliga ränta per årsskiftet var 2,00 % (1,81%). Under året har totalt MSEK 0,1 amorterats.

Föreningen har likvida medel om MSEK 1,5, huvudsakligen som klientmedel hos NABO, varav en del räntebärande. Föreningens nettolåneskuld (fastighetslån minus likvida medel) uppgår till MSEK 28,7 (28,1).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 793 716	4 221 898	3 800 250	3 522 226
Resultat efter fin. poster	-2 353 475	-1 135 120	-1 544 837	-695 927
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	3 903 372	3 334 685	3 127 185	2 662 185
Taxeringsvärde	305 922 000	279 264 000	279 264 000	279 264 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	760	684	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	100,0	98,9	99,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 437	5 459	5 482	5 502
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 437	5 459	5 482	5 502
Sparande per kvm totalyta, kr	208	109	100	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	151	144	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	33	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	184	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,66	0,99	1,00
Räntekänslighet (%)	6,30	7,18	8,01	8,68

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt, men summan av avskrivningar och kostnader för planerat underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen planerar att under kommande år successivt höja årsavgifterna för att möta kostnadsökningarna och uppnå positivt resultat och kassaflöde inom en rimlig tidshorisont.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	51 550 000	-	-	51 550 000
Upplåtelseavgifter	110 000 000	-	-	110 000 000
Fond, yttre underhåll	3 334 685	-	568 687	3 903 372
Balanserat resultat	-12 579 052	-1 135 120	-568 687	-14 282 859
Årets resultat	-1 135 120	1 135 120	-2 353 475	-2 353 475
<b>Eget kapital</b>	<b>151 170 512</b>	<b>0</b>	<b>-2 353 475</b>	<b>148 817 037</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 282 859
Årets resultat	-2 353 475
<b>Totalt</b>	<b>-16 636 335</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 847 580
Balanseras i ny räkning	-15 538 755
	<b>-16 636 335</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 793 716	4 221 898
Övriga rörelseintäkter	3	179 536	6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 973 252</b>	<b>4 221 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 849 919	-2 997 584
Övriga externa kostnader	9	-125 038	-143 244
Personalkostnader	10	-131 849	-65 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 658 592	-1 658 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 765 398</b>	<b>-4 864 794</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 792 147</b>	<b>-642 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 156	16 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-572 484	-508 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-561 328</b>	<b>-492 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 353 475</b>	<b>-1 135 120</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 353 475</b>	<b>-1 135 120</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	178 517 346	180 175 938
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>178 517 346</b>	<b>180 175 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>178 517 346</b>	<b>180 175 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 578	57 045
Övriga fordringar	14	1 459 044	2 194 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	345 611	320 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 835 233</b>	<b>2 571 651</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 051	14 601
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 051</b>	<b>14 601</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 848 284</b>	<b>2 586 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>180 365 630</b>	<b>182 762 190</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		161 550 000	161 550 000
Fond för yttre underhåll		3 903 372	3 334 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 453 372</b>	<b>164 884 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 282 859	-12 579 052
Årets resultat		-2 353 475	-1 135 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 636 335</b>	<b>-13 714 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 817 037</b>	<b>151 170 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 068 000	15 294 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 068 000</b>	<b>15 294 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 126 718	15 025 424
Leverantörsskulder		294 077	334
Skatteskulder		423 397	762 762
Övriga kortfristiga skulder		24 540	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 861	508 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 480 593</b>	<b>16 296 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 365 630</b>	<b>182 762 190</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 792 147</b>	<b>-642 890</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 658 592	1 658 592
	<b>-133 555</b>	<b>1 015 702</b>
Erhållen ränta	11 156	16 598
Erlagd ränta	-567 989	-511 549
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-690 388</b>	<b>520 751</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 903	99 557
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 844	92 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-588 641</b>	<b>712 848</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-125 424	-125 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-125 424</b>	<b>-125 424</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-714 065</b>	<b>587 424</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 180 880</b>	<b>1 593 456</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 466 815</b>	<b>2 180 880</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, tomträttsavgäld, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 9 525 kr per småhus, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 150 072	2 753 400
Övriga årsavgifter	403 666	368 266
Vatten	1 236 816	1 100 232
Övriga intäkter	3 162	0
<b>Summa</b>	<b>4 793 716</b>	<b>4 221 898</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	3	6
Försäkringsersättning	179 533	0
<b>Summa</b>	<b>179 536</b>	<b>6</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	13 328	12 960
Besiktning och service	0	11 077
Övrigt	0	19 171
<b>Summa</b>	<b>13 328</b>	<b>43 208</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	13 954
Bostäder	6 091	11 901
Trapphus/port/entr	9 000	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 513
Dörrar och lås/porttele	1 591	0
VA	13 864	0
Värme	41 078	0
Ventilation	21 594	0
El	5 231	0
Gård/markytor	0	68 375
Försäkringsärende/vattenskada	150 437	280 275
<b>Summa</b>	<b>248 886</b>	<b>376 018</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	73 306	0
Trapphus/port/entré	564 228	0
Tak	1 210 046	81 313
<b>Summa</b>	<b>1 847 580</b>	<b>81 313</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Uppvärmning	971 270	838 640
Vatten	261 200	182 181
<b>Summa</b>	<b>1 232 470</b>	<b>1 020 821</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	119 733	111 928
Tomträttsavgälder	406 600	371 284
Bredband	156 260	150 968
Samfällighet	425 012	451 990
Fastighetsskatt	400 050	390 054
<b>Summa</b>	<b>1 507 655</b>	<b>1 476 224</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	35 735	21 814
Förbrukningsmaterial	3 528	15 244
Juridiska kostnader	3 408	30 219
Revisionsarvoden	32 413	26 300
Ekonomisk förvaltning	37 288	36 256
Föreningsavgifter	7 383	7 447
Bankkostnader	5 284	5 965
<b>Summa</b>	<b>125 038</b>	<b>143 244</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	50 000
Sociala avgifter	30 826	14 436
Övriga personalkostnader	1 023	938
<b>Summa</b>	<b>131 849</b>	<b>65 374</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	558 062	503 829
Övriga räntekostnader	14 422	4 999
<b>Summa</b>	<b>572 484</b>	<b>508 828</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	199 110 000	199 110 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>199 110 000</b>	<b>199 110 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 934 062	-17 275 470
Årets avskrivning	-1 658 592	-1 658 592
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 592 654</b>	<b>-18 934 062</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>178 517 346</b>	<b>180 175 938</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	101 974 000	93 088 000
Taxeringsvärde mark	203 948 000	186 176 000
<b>Summa</b>	<b>305 922 000</b>	<b>279 264 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	221 185	221 185
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>221 185</b>	<b>221 185</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-221 185	-221 185
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-221 185</b>	<b>-221 185</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 280	7 430
Övriga fordringar	0	20 371
Nabo Klientmedelskonto	876 107	1 099 798
Borgo	577 656	1 066 481
<b>Summa</b>	<b>1 459 044</b>	<b>2 194 080</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 390	38 060
Fastighetsskötsel	3 493	3 332
Uppvärmning	89 224	83 454
Försäkringspremier	20 176	18 873
Vatten	23 888	19 676
Tomträtt	109 025	100 175
Bredband	39 660	39 065
Förvaltning	18 755	17 891
<b>Summa</b>	<b>345 611</b>	<b>320 526</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	0,93 %	3 711 920	3 754 344
SEB	2025-03-28	3,00 %	7 300 000	7 300 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,09 %	7 551 000	7 634 000
SEB	2027-09-28	2,47 %	7 600 000	7 600 000
SEB	2025-06-28	0,75 %	4 031 798	4 031 798
<b>Summa</b>			<b>30 194 718</b>	<b>30 320 142</b>
Varav kortfristig del			15 126 718	15 025 424

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 567 598 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	23 968	19 473
Löner	100 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avifter	31 420	14 500
Förutbetalda avgifter/hyror	426 973	398 967
Beräknat revisionsarvode	29 500	25 500
<b>Summa</b>	<b>611 861</b>	<b>508 440</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 300 000	39 300 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Andreas Jansson  
Ordförande

---

Carl Åkesson Saldeen  
Styrelseledamot

---

Krister Moberger  
Styrelseledamot

---

Rose-Marie Wahlström  
Styrelseledamot

---

Veronica Espmark  
Styrelseledamot

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

---

Peter Lindqvist, BOREV Revision AB  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 4, villor, org.nr 769610-1752

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen villor 4, villor för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 4, villor för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

---

Peter Lindqvist  
Revisor