

Årsredovisning
för
Brf St 167, Stora Mossen
769632-8975

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf St 167, Stora Mossen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21 maj 2026

Niklas Wall

Styrelsen för Brf St 167, Stora Mossen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Eldhunden 5 i Stockholms kommun med äganderätt.

Föreningen består av 90 bostadsrätter i fem flerfamiljshus.
Den totala boarean (BOA) är ca 6 407 kvm.
Föreningen har 34 garageplatser samt 23 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik gällande teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen består sedan den 22 maj 2025 enligt följande sammansättning.

Ledamöter	Sabrina Thams	ordförande t o m 2025-10-08
	Per Brandorf	
	Christina Ernstson	
	Niklas Wall	ordförande fr o m 2025-10-08
	Patrik Stomberg	

Suppleanter Lea Dahl
Per Hagman
Joakim Råshed
Frida Rosén

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft sex (åtta) protokollförda sammanträden.

Revisor

Ackurat Lag & Ekonomi AB med Halvard Målqvist som huvudansvarig.

Valberedning

Martin Höglund och Tony Olsson.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Underhållsplan

Föreningen har inte en underhållsplan, arbete pågår med att ta fram en.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 30 april 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåren 2018 och 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens totala kostnader exklusive avskrivningar minskade med drygt 2% under 2025. Orsaken var främst en återbetald avfallshanteringsavgift från Vattenfall och ett beviljat miljöstöd som sänkte föreningens totala avfallskostnad. Även energikostnaderna minskade med ca -3%.

Fastighetsförvaltningen ökade med ca 12% på grund av reparationer av skador som uppkommit i samband med att föreningen haft inbrott. Föreningens försäkring kommer täcka delar av kostnaden under 2026.

Räntekostnaderna ökade med 6% under året men kommer att minska betydligt under nästa år då räntan sänkts för flera utav föreningens lån.

För att på lång sikt verka för minskade lånekostnader, en solid ekonomi och en positiv värdeutveckling ligger amorteringstakten på föreningens lån fortsatt kvar på 1 050 000 kr per år.

På grund av minskande räntekostnader och en ekonomi i balans ser styrelsen inget behov av att höja bostadsrättsavgifterna för det kommande året (2026).

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2025	2024
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	137	141
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-16</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	135	137

Under året har 13 överlåtelser skett. Överlåtelse-, pantsättning- och andrahandsavgift tas ut enligt stadgar.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande och andrahandsuthyrningen kan tillåtas med 1 år max 2 år totalt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 038	6 549	6 110	5 532
Resultat efter finansiella poster	-1 660	-2 369	-2 163	-2 156
Soliditet (%)	82,59	82,53	82,38	82,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	967	894	839	743
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 086	14 262	14 426	14 685
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 086	14 262	14 426	14 685
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	157	189	202
Räntekänslighet (%)	14,56	15,95	17,19	19,76
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	57	120	85	72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,04	87,44	85,72	86,06

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +

väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	335 251 746	111 753 254	764 354	-9 299 090	-2 368 750	436 101 514
Disposition av föregående års resultat:			175 038	-2 543 788	2 368 750	0
Årets resultat					-1 659 886	-1 659 886
Belopp vid årets utgång	335 251 746	111 753 254	939 392	-11 842 878	-1 659 886	434 441 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 842 879
årets förlust	-1 659 886
	-13 502 765

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	192 210
	-13 694 975
	-13 502 765

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsuppllysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 038 419	6 549 371
Övriga rörelseintäkter		500	999
Summa rörelseintäkter		7 038 919	6 550 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 082 609	-2 432 861
Övriga externa kostnader	4	-306 546	-271 779
Personalkostnader	5	-139 997	-148 980
Avskrivningar		-3 360 233	-3 360 233
Summa rörelsekostnader		-5 889 385	-6 213 853
Rörelseresultat		1 149 534	336 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 192	27 369
Räntekostnader		-2 821 612	-2 732 636
Summa finansiella poster		-2 809 420	-2 705 267
Resultat efter finansiella poster		-1 659 886	-2 368 750
Årets resultat		-1 659 886	-2 368 750

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

523 365 989

526 726 222

Summa materiella anläggningstillgångar

523 365 989

526 726 222

Summa anläggningstillgångar

523 365 989

526 726 222

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 786

6 809

Övriga fordringar

7

1 769 291

845 928

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

125 709

129 387

Summa kortfristiga fordringar

1 899 786

982 124

Kassa och bank

Kassa och bank

730 048

718 366

Summa kassa och bank

730 048

718 366

Summa omsättningstillgångar

2 629 834

1 700 490

SUMMA TILLGÅNGAR

525 995 823

528 426 712

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

447 005 000

447 005 000

Fond för yttre underhåll

939 392

764 354

Summa bundet eget kapital

447 944 392

447 769 354

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 842 879

-9 299 091

Årets resultat

-1 659 886

-2 368 750

Summa fritt eget kapital

-13 502 765

-11 667 841

Summa eget kapital

434 441 627

436 101 513

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

66 075 000

16 762 500

Summa långfristiga skulder

66 075 000

16 762 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

24 175 000

74 612 500

Förskott från kunder

1 457

2 800

Leverantörsskulder

231 428

222 827

Skatteskulder

82 840

82 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

988 471

642 062

Summa kortfristiga skulder

25 479 196

75 562 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

525 995 823

528 426 712

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 659 886	-2 368 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 360 233	3 360 233
Förändring skatteskuld/fordran		330	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 700 677	991 483
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		2 023	8 858
Förändring av kortfristiga fordringar		53 696	241 399
Förändring av leverantörsskulder		8 601	-135 933
Förändring av kortfristiga skulder		370 128	-315 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 135 125	790 794
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder hos kreditinstitut		-1 125 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 125 000	-1 050 000
Årets kassaflöde		1 010 125	-259 206
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 305 471	1 564 678
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 315 596	1 305 472

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 648 302	5 328 589
Hysesintäkter, garage	615 786	584 210
Hysesintäkter, p-platser	233 561	245 280
Intäkter för el och vatten	538 996	391 243
Övriga intäkter	1 774	50
	7 038 419	6 549 372

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 840	114 419
Trädgårdsskötsel	28 860	3 878
Snöröjning och sandning	61 769	93 094
Städning	136 510	135 369
Hissbesiktningar	8 275	8 013
Porttelefon, drift	3 637	1 885
Inköp parkeringstjänster	0	1 375
El	627 446	635 072
Fjärrvärme	480 903	469 788
Vatten och avlopp	-114 287	297 996
Avfallshantering	103 752	148 090
Försäkringskostnader	110 275	91 905
TV, bredband och telefoni	243 296	234 078
Reparationer	198 446	73 360
Underhåll	0	17 172
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	25 989	24 279
Övriga driftskostnader	73 898	83 088
	2 082 609	2 432 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	0	2 250
Ekonomisk förvaltning	134 047	120 057
Kostnader för mätdata	5 100	5 499
Fastighetsskatt	82 840	82 510
Juridisk konsultation	41 781	20 740
Medlemsavgift i Fastighetsägarna	5 773	5 681
Gåvor	980	1 200
Övriga externa kostnader	20 606	33 842
Självrisk mask/fordon	12 787	0
Biljetter	2 632	0
	306 546	271 779

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	22 397	34 380
	139 997	148 980

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	330 651 823	330 651 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	330 651 823	330 651 823
Ingående avskrivningar	-18 325 601	-14 965 368
Årets avskrivningar	-3 360 233	-3 360 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 685 834	-18 325 601
Ingående anskaffningsvärde mark	214 400 000	214 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	214 400 000	214 400 000
Utgående redovisat värde	523 365 989	526 726 222
Taxeringsvärden byggnader	205 000 000	207 967 000
Taxeringsvärden mark	98 284 000	118 284 000
	303 284 000	326 251 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	175 958	233 437
Fordran moms	7 786	25 386
Avräkningskonto förvaltare	1 585 547	587 105
	1 769 291	845 928

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 946	36 035
Fastighetsförsäkring	38 919	32 436
TV och bredband	61 844	60 824
Övrigt	0	92
	125 709	129 387

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,61	2028-07-13	16 800 000	16 837 500
SBAB	4,12	2027-07-14	16 275 000	16 837 500
SEB	2,3	2026-06-28	23 125 000	23 350 000
Stadshypotek			0	19 600 000
Stadshypotek			0	14 750 000
SBAB	2,41	2027-07-13	19 600 000	0
SBAB	2,64	2029-07-13	14 450 000	0
			90 250 000	91 375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 175 000	74 612 500

Finansieringen är av långfristig karaktär och förlängs vid förfall. Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, dessa redovisas som kortfristiga skulder.

Kortfristig del av lån: 23 125 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 050 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	135 923	885
Styrelsearvoden	30 333	69 486
Sociala avgifter	14 601	23 130
Revision	15 000	15 000
El	75 058	80 565
Fjärrvärme	63 727	60 345
Avfallskostnader	16 645	17 098
Vatten och avlopp	43 499	54 553
Snöröjning	7 285	10 406
Ekonomisk förvaltning	0	406
Städning	10 856	10 856
Förutbetalda avgifter och hyror	575 250	299 332
Övriga kostnader	294	0
	988 471	642 062

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	97 500 000	97 500 000
	97 500 000	97 500 000

Årsredovisningen har beslutats 29 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Wall
Ordförande

Per Brandorf

Patrik Stomberg

Christina Ernstson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ackurat Lag och Ekonomi AB

Halvard Målquist
Revisor