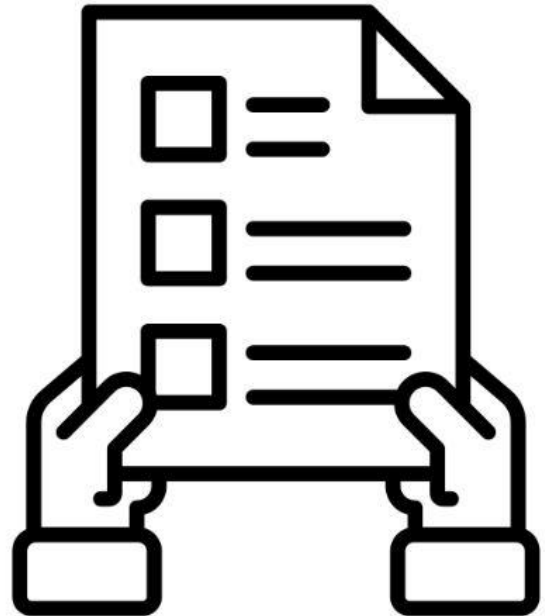


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Mosebackes Smycke  
769614-8845



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mosebackes Smycke får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten.**

Föreningen registrerades år 2006. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader i fastigheterna Norrtälje Nestor 4 och Nestor 7 upplåta 16 lägenheter till föreningens medlemmar utan tidsbegränsning. Avgifterna för lägenheterna höjdes med 2% för 2025.

#### **Arbeten som utförts i föreningen**

2 st. arbetsdagar i gemensam regi under våren och hösten.

Ny trädgårdsentreprenör, Janse Entreprenad i Norrtälje, anlätades för skötsel av våra grönytor.

Stamsploning i maj.

Våra häckar klipptes i början av juli.

Ny garageportsmanöver i Vasagatan 5.

Upprättande av en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. (Detta med anledning av att Bokföringsnämnden beslutade att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3-regelverket fr.o.m. år 2026).

---

### **Övrigt**

**Bostadsrättsföreningen** har under verksamhetsåret haft 4 stycken protokollförda styrelsemöten.

**Ordinarie föreningsstämma** hölls den 7 maj i Röda Korsgården.

**Föreningens skulder** har amorterats med 119 000 kr under år 2025. (Tidigare amorterade vi 112 000 kr/år, vi beslutade att höja amorteringen med 30 000 kr/år inför 2026, tack vare framtida besparing för bredband och TV).

Fastigheten är försäkrad i Söderberg & Partners genom Bostadsrätterna. Föreningens ekonomi är god trots högt ränteläge och betydande kostnadsökningar.

**Ny medlem:** Kerstin Abrahamsson Vasagatan 5.

Ordförande och förvaltare: Bertil Arvind  
Bygg: Benny Eriksson  
Kassör och sekreterare: Marlene Eklund  
Elfrågor: Mats Norstedt  
Suppleant: Per Olof Meander  
Revisor: Mona Lund

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 218	1 196	1 119	1 021
Resultat efter finansiella poster	116	-41	46	166
Balansomslutning	49 000 103	49 036 512	49 688 927	49 712 336
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	777	632	576
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) (totalyta)	5 228	5 295	5 640	5 703
Sparande per kvm (kr/kvm)*	115	28	46	62
Räntekänslighet (%)	7,7	8,4	8,9	9,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	205	197	174
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 477	6 560	6 988	5 703
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	93,0	99,9	100,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 295 000	1 232 521	1 855 086	-40 548	<b>39 342 059</b>
Avsättning UH fond		96 000	-96 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-40 548	40 548	<b>0</b>
Årets resultat				115 924	<b>115 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 295 000</b>	<b>1 328 521</b>	<b>1 718 538</b>	<b>115 924</b>	<b>39 457 983</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen förslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	1 718 537
Årets resultat	115 924
	<b>1 834 461</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	1 484 461
	<b>1 834 461</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 218 394	1 195 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 218 394</b>	<b>1 195 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-686 044	-705 208
Övriga externa kostnader		-97 666	-78 171
Personalkostnader	4	-34 624	-41 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 210	-36 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-854 544</b>	<b>-860 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>363 850</b>	<b>334 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 674	64 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 600	-439 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 926</b>	<b>-375 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 924</b>	<b>-40 548</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 924</b>	<b>-40 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>115 924</b>	<b>-40 548</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	47 489 150	47 509 540
Inventarier, verktyg och installationer	6	94 925	110 745
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 584 075</b>	<b>47 620 285</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 584 075</b>	<b>47 620 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		151	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 464	35 865
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 615</b>	<b>35 947</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 383 413	1 380 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 383 413</b>	<b>1 380 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 416 028</b>	<b>1 416 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 000 103</b>	<b>49 036 512</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		36 295 000	36 295 000
Fond för yttre underhåll		1 328 521	1 232 521
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 623 521</b>	<b>37 527 521</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 718 537	1 855 086
Årets resultat		115 924	-40 548
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 834 461</b>	<b>1 814 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 457 982</b>	<b>39 342 059</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	9 268 610	9 387 610
Leverantörsskulder		17 548	61 740
Skatteskulder		80 364	79 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	175 599	165 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 542 121</b>	<b>9 694 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 000 103</b>	<b>49 036 512</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		363 850	334 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		36 210	36 210
Erhållen ränta	10	19 821	64 332
Erlagd ränta	10	-271 054	-454 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>148 827</b>	<b>-19 212</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-816	-17 915
Förändring av leverantörsskulder		-44 192	10 702
Förändring av kortfristiga skulder		18 313	4 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>122 132</b>	<b>-22 119</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld till kreditinstitut		-119 000	-612 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-119 000</b>	<b>-612 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 132</b>	<b>-634 119</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 380 280	2 014 400
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 383 412</b>	<b>1 380 281</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde, och avskrivning sker över tillgångens nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningar på fastigheten beräknas göras med de på fastigheten fallande amorteringar avseende långfristiga skulder som görs under verksamhetsåret.

Avskrivningar har gjorts på fastigheten med 20 390 kr under perioden 2025-01-01 – 2025-12-31.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 214 283	1 191 708
Parkeringsintäkter	2 640	2 894
Övriga intäkter	1 470	920
	<b>1 218 393</b>	<b>1 195 522</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	222 402	195 090
Fastighetsel	46 847	40 435
Vatten och avlopp	136 795	128 210
Sophämtning/ avfallshantering	24 531	23 523
Bredband	65 771	78 431
Reparationer	17 385	44 160
Underhåll	13 000	53 491
Fastighetsförsäkring	21 284	20 030
Fastighetskostnader	104 430	90 788
Fastighetsskatt/-avgift	33 598	31 050
	<b>686 043</b>	<b>705 208</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	30 840	37 020
Sociala avgifter	3 784	4 349
	<b>34 624</b>	<b>41 369</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	47 795 000	47 795 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 795 000</b>	<b>47 795 000</b>
Ingående avskrivningar	-285 460	-265 070
Årets avskrivningar	-20 390	-20 390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-305 850</b>	<b>-285 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 489 150</b>	<b>47 509 540</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 474 000	24 097 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	30 097 000
	<b>30 074 000</b>	<b>54 194 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	158 205	158 205
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 205</b>	<b>158 205</b>
Ingående avskrivningar	-47 460	-31 640
Årets avskrivningar	-15 820	-15 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 280</b>	<b>-47 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 925</b>	<b>110 745</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,43	2026-02-06	5 003 610	5 003 610
Nordea	2,35	2026-06-24	4 265 000	4 384 000
			<b>9 268 610</b>	<b>9 387 610</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	21 141	28 595
Förutbetalda intäkter	105 973	101 581
Övriga upplupna kostnader	48 485	35 036
	<b>175 599</b>	<b>165 212</b>

**Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta	19 821	64 332
Erlagd ränta	-271 054	-454 318
	<b>-251 233</b>	<b>-389 986</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bertil Arvind  
Ordförande

Nils Benny Eriksson  
Ledamot

Marlene Birgitta Eklund  
Ledamot

Mats Norstedt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mona Lund  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BERTIL ARVIND

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mosebackes Smycke

Serienummer: e516236eb22b68[...]9cefd122fad0d

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-27 10:30:17 UTC



## MARLENE EKLUND

### Styrelseledamot

Serienummer: cb3acab8c0430c[...]6e71a3f301159

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-04-27 11:02:43 UTC



## MATS NORSTEDT

### Styrelseledamot

Serienummer: 227517e511c7ea[...]8719a74a22c13

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-04-27 12:06:33 UTC



## BENNY ERIKSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: db77748d209d9[...]f35dec09eb6e3

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-27 14:23:23 UTC



## MONA LUND

### Extern Revisor

Serienummer: 216f7790ea4b4b[...]157cbf8c58d08

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-04-27 14:59:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.