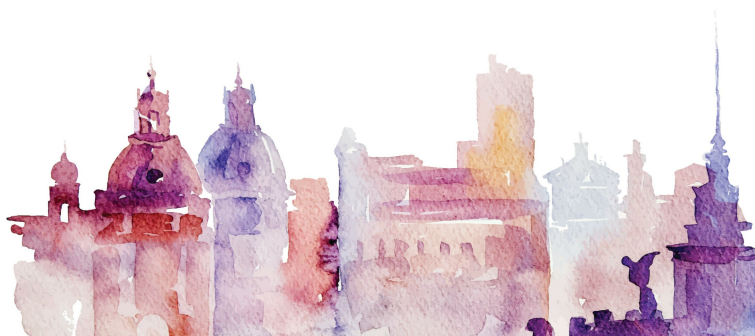


Bostadsrättsföreningen Mowitz 5

Org.nr: 716419-7597

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mowitz 5, organisationsnummer 716419-7597, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Hägersten, Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Förening har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse

Ordförande	Jenny Henriksson
Ledamot	Maria Andersson
Ledamot	Lena Gustafsson
Ledamot	Christina Johansson
Ledamot	Daniel Linder
Suppleant	Rickard Arvidsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är : hela styrelsen väljs på årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två ledamöter i föreningen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Maria Johansson

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1943
Värdeår: 1975

Fastighetsbeteckning: Mowitz 5

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	100
1,5 rok	3	133.5
2 rok	10	500
2,5 rok	1	69.5
3 rok	4	284
4 rok	1	104
Summa	23	1 191

Dessutom har föreningen 15 parkeringsplatser varav 12 disponeras

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB i Linköping.
Fastighetsskötsel har skötts av BK Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt pumpen i spillvattenbrunnen, som möjligen funnits på plats sedan huset byggdes och nu inte orkade längre. Nya dubbelpumpar installerades. Även ett pumpskåp som möjliggör utskick av varningar sattes in. Pumpen i dagvattenbrunnen gick sönder och behövde också bytas ut. Även avloppsrören från spill-respektive dagvattenbrunn byttes och och rensning av en mindre brunn utomhus, som varit igensatt gjordes. Ett mindre planerat underhållsarbete av taket har genomförts.

Vidare har en genomgång av fastighetens försäkringar gjorts, vilken visade att föreningen har ett gott försäkringsskydd. För att möta föreningens ökade driftskostnader och samtidigt ta höjd för kommande åtgärder enligt underhållsplanen beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 procent från och med den 1 januari 2026. Därutöver höjdes även avgiften för hyra av parkeringsplats med 100 kronor per månad.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	1
Under året har 1 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 139	995	992	981
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	- 516	- 144	- 87
Soliditet, %	44	47	50	51
Balansomslutning, tkr	7 405	6 955	7 594	7 779
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	920	800	800	
Skuldsättning per kvm	3 258	2 902	2 982	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 258	2 902	2 982	
Sparande per kvm	147	-16	103	
Räntekänslighet	4	4	4	
Energikostnader	298	285	254	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	90	95	

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

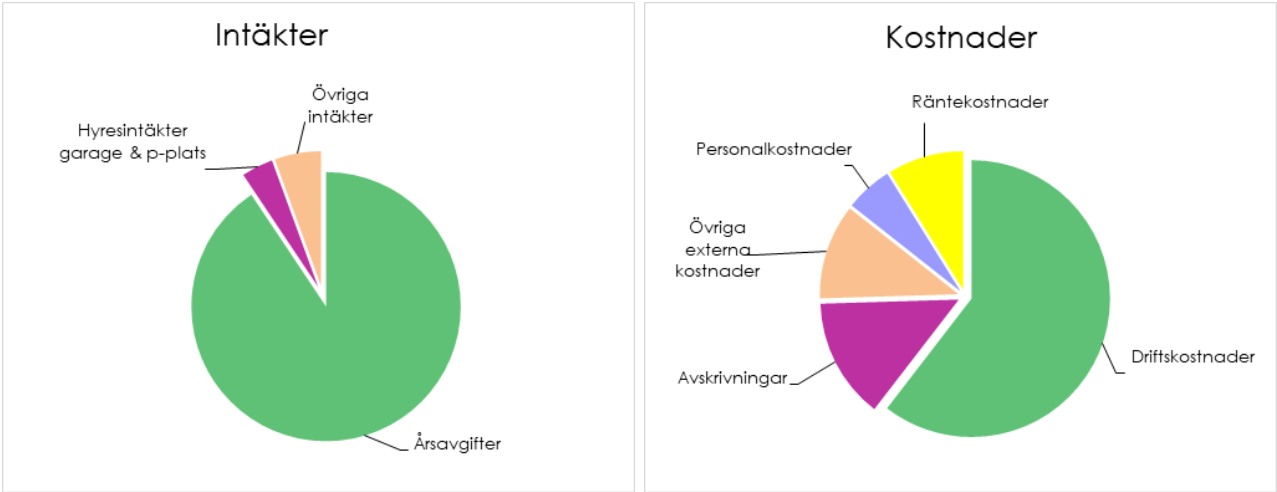
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondf ör yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 485 100	3 327 466	465 600	- 3 488 569	- 515 579
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			119 400	-119 400	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-242 334	242 334	
Balanseras i ny räkning				- 515 579	515 579
Årets resultat					17 262
Belopp vid årets utgång	3 485 100	3 327 466	342 666	- 3 881 214	17 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 881 214
Årets resultat	17 262
Totalt	- 3 863 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	105 600
Balanseras i ny räkning	- 3 969 552
Totalt	- 3 863 952

Enligt förenings stadgar ska årliga avsättning ske till yttre underhållsfond med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 138 620	995 459
Övriga rörelseintäkter		60	2 131
Summa rörelseintäkter		1 138 680	997 590

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-677 859	-960 009
Övriga externa kostnader	3	-124 628	-174 722
Personalkostnader		-61 767	-61 767
Avskrivningar		-157 806	-253 632
Summa rörelsekostnader		-1 022 060	-1 450 130

RÖRELSERESULTAT

116 620 -452 540

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	7 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 383	-70 268
Summa finansiella poster		-99 358	-63 039

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

17 262 -515 579

RESULTAT FÖRE SKATT

17 262 -515 579

ÅRETS RESULTAT

17 262 -515 579



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	6 586 129	6 743 935
Pågående nyanläggningar	5	238 121	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 824 250	6 743 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 824 250	6 743 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 071
Övriga fordringar		1 938	3 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 992	39 492
Summa kortfristiga fordringar		41 930	44 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		538 674	165 807
Summa kassa och bank		538 674	165 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		580 604	210 611
SUMMA TILLGÅNGAR		7 404 854	6 954 546



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 812 566	6 812 566
Fond för yttre underhåll		342 666	465 600
Summa bundet eget kapital		7 155 232	7 278 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 881 214	-3 488 569
Årets resultat		17 262	-515 579
Summa fritt eget kapital		-3 863 952	-4 004 148
SUMMA EGET KAPITAL		3 291 280	3 274 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 698 179	2 767 013
Summa långfristiga skulder		2 698 179	2 767 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 182 395	689 859
Leverantörsskulder		83 227	77 576
Skatteskulder		2 802	3 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	146 971	142 497
Summa kortfristiga skulder		1 415 395	913 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 404 854	6 954 546



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		116 620	-452 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		157 806	253 632
Summa		274 426	-198 908
Erhållen ränta		25	7 229
Erlagd ränta		-99 383	-70 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		175 068	-261 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 874	21 387
Förändring av rörelseskulder		9 344	-29 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 286	-269 635
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående projekt byte pump		-238 121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-238 121	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-71 298	-94 992
Upptagna lån		495 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		423 702	-94 992
Årets kassaflöde		372 867	-364 627
Likvida medel vid årets början		165 807	530 434
Likvida medel vid årets slut		538 674	165 807



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter. Marks skrivs ej av.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
El	50
Fasad	30
Balkong	50
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	120
Hiss	30
Dörrar	30
Styr och övervakningssystem	32

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 031 940	897 335
Hysesintäkter garage och p-platser	43 200	43 200
Kabel-TV	63 480	54 924
Totalt nettoomsättning	1 138 620	995 459

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	47 947	40 089
Uppvärmning	257 871	246 907
Vatten och avlopp	49 680	52 439
Sophämtning	26 066	31 200
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	17 500
Grundavtal hiss	6 291	0
Grundavtal underhållsplan	5 925	0
Hissbesiktning	3 186	1 540
Brandskydd	6 664	6 360
Övrig funktionell anläggningsservice	0	5 766
Fastighetsskötsel	31 762	30 900
Fastighetsstäd	33 717	33 153
Fastighetsstäd extra	7 125	0
Bredband	35 629	35 679
TV	28 160	27 764
Försäkring	30 050	28 621
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 652	37 490
Förbrukningsmaterial	3 577	3 556
Förbrukningsinventarier	0	12 999
Reparation och underhåll	11 516	37 363
Reparation och underhåll tak	6 409	0
Reparation och underhåll trapphus	2 303	7 019
Reparation och underhåll tvättstuga	22 289	12 536
Reparation och underhåll el	1 336	3 322
Reparation och underhåll VVS	0	192 273
Underhåll källare	0	35 807
Reparation ventilation	0	49 813
Reparationer	0	7 363
Hiss	20 704	2 550
Totalt driftkostnader	677 859	960 009

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	54 348	53 496
Extra ekonomisk förvaltning	1 683	3 005
Revisionsarvode	15 438	15 000
Webbsida	1 309	0
Konsultarvode	31 673	60 976
Bankkostnader	3 101	2 441
Övriga administrativa kostnader	2 084	1 132
Föreningsomkostnader	1 877	2 711
Övriga kostnader	13 116	35 961
Totalt övriga externa kostnader	124 628	174 722

Not 4. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	11 281 220	11 281 220
Anskaffningsvärde mark	643 526	643 526

Utgående anskaffningsvärden

11 924 746 11 924 746

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 5 180 811	- 4 933 443
Årets avskrivningar	- 157 806	- 247 368

Utgående avskrivningar

-5 338 617 -5 180 811

Utgående redovisat värde

6 586 129 6 743 935

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	16 600 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	23 800 000
	35 200 000	39 800 000

Not 5. Pågående nyanläggningar

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Pågående projekt byte pump	238 121	0
----------------------------	---------	---

Utgående anskaffningsvärden

238 121 0

Utgående redovisat värde

238 121 0

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Trygg Hansa AB	31 162	30 050
FRUBO AB	4 570	4 712
Bostadsrätterna	4 260	4 730
Summa	39 992	39 492

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 382103	2026-06-30	1,320 %	618 251	618 251
Stadshypotek 545540	2027-12-30	4,120 %	552 010	623 308
Stadshypotek 197107	2027-07-30	3,060 %	774 306	774 306
Stadshypotek 288690	2029-06-30	2,840 %	618 561	618 561
Stadshypotek 228926	2028-12-01	2,740 %	822 446	822 446
Stadshypotek 866045	2026-03-11	2,740 %	495 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			3 880 574	3 456 872
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 182 395	-689 859
			2 698 179	2 767 013

Lån med villkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

I den kortfristiga delen ingår faktisk amortering för 2026 med: 69 144 kronor.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 136	5 559
Förskottsbet avgift/hyra	90 478	87 898
Ellevio AB	3 146	2 904
Sita Sverige/Pre Zero	0	252
Fortum Ellevio	1 142	1 339
Stockholm Vatten	12 671	11 700
Stockholm Energi	34 398	32 845
Summa	146 971	142 497

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 678 000	4 678 000
Summa:	4 678 000	4 678 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Jenny Henriksson
Ordförande

Maria Andersson
Ledamot

Lena Gustafsson
Ledamot

Christina Johansson
Ledamot

Daniel Linder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Titel: Brf Mowitz 5 - Årsredovisning 2025
ID: 3edddaf0-3734-11f1-8fca-61d61175f063

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-04-13

Underskrifter

Brf Mowitz 5
jennyhenriksson@outlook.com
Signerat: 2026-04-13 14:40 BankID JENNY HENRIKSSON

Brf Mowitz 5
lenamgustafsson71@gmail.com
Signerat: 2026-04-14 13:01 BankID Lena Margareta Gustafsson

Brf Mowitz 5
cmaria.and@gmail.com
Signerat: 2026-04-15 12:08 BankID MARIA ANDERSSON

Brf Mowitz 5
danielklinder@hotmail.com
Signerat: 2026-04-13 21:45 BankID Daniel Kristoffer Linder

Brf Mowitz 5
christina@klubbacken.se
Signerat: 2026-04-14 13:14 BankID Christina Johansson

Blixt Revision AB
Maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-04-17 17:00 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
074 Årsredovisning 2025.pdf	644.2 kB	3d42 c34d 607d 6b9c e36a 9f22 0f69 86eb 213c e08a 95ed bff3 4bf5 268c 9f08 2bee

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-13	14:35	Skapat Malin Hultin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-13	14:40	Signerat Brf Mowitz 5 Genomfört med: BankID av JENNY HENRIKSSON. IP: 217.69.148.202
2026-04-13	21:45	Signerat Brf Mowitz 5 Genomfört med: BankID av Daniel Kristoffer Linder. IP: 217.69.148.103
2026-04-14	13:01	Signerat Brf Mowitz 5 Genomfört med: BankID av Lena Margareta Gustafsson. IP: 46.227.66.226
2026-04-14	13:14	Signerat Brf Mowitz 5 Genomfört med: BankID av Christina Johansson. IP: 95.193.147.140

Händelser

2026-04-15	12:08	Signerat Brf Mowitz 5 Genomfört med: BankID av MARIA ANDERSSON. IP: 217.69.148.121
2026-04-17	17:00	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.82.88

