Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mosjööäng 2

769633-0757

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Dokument-ID 09222115557589231923 Signerat FS, JN, SP, ÅA, FC, PB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mosjööäng 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mosjööäng 2 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Törsjö 3:222 och 3:234 med adress Viktor Dahléns väg. Inflyttning skedde under vintern/våren 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåda bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-18.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-11-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Stefan Paulsson-Febo	Ordförande	2026
Fredrik Stoltz	Ledamot	2026
Jesper Nilsson	Ledamot	2026
Filip Celic	Ledamot	2026
Patrick Backman	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Peter Backe	Suppleant	2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 (5) st protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året betalats ut enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina försäkringar.

Ordinarie revisorer		
Åsa Axell	BoRevision AB	2026

Valberedning		
Björn Johnsson	Sammankallande	2026
Pontus Ljungsten		2026

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 24st lägenheter fördelat på 4 huskroppar i radhusform. Byggnaderna är uppförda 2017-2018. Samtliga bostäder är i 2-plan och har separat förråd på tomten.

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök	24 st

Total tomtarea	7 448 kvm
Total bostadsarea	2 880 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina försäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen är medlem i Törsjö Samfällighet som är en vägsamfällighetsförening bestående av två bostadsrättsföreningar och 15 fristående villor. Vägsamfällighetsföreningen ansvarar för vägar, belysning och den ljudvall som finns på området.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk Förvaltning
E.ON	El
Örebro kommun	Vatten/avlopp
Dina Försäkringar AB	Försäkring
Bostadsrätterna	Rådgivning, utbildning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett underskott på 353 094 kr. Föreningens ekonomiska ställning framgår i övrigt av resultat- och balansräkning samt tillhörande noter.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % och vattenavgiften med 10 % från och med 2025-08-01. Från och med 2026-07-01 höjdes årsavgiften ytterligare med 2 % samtidigt som vattenavgiften höjdes med 20 %.

Genomsnittlig årsavgift uppgick under året till 605 kr/kvm.

Vid överlåtelse av bostadsrätt debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en pantsättningsavgift motsvarande 1 % av gällande prisbasbelopp per pant.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Avsättning till fond för yttre underhåll har under året gjorts med 239 000 kr i enlighet med underhållsplanen. De fondavsatta medlen är avsedda att finansiera framtida planerade underhållsåtgärder.

Övrigt

Under året har endast mindre underhållsåtgärder genomförts i form av enstaka spolningar av avloppssystemet. Vid behov kommer motsvarande åtgärder att genomföras även under 2026/2027.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Likvida medel har ökat under året samtidigt som årets resultat förbättrats jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att anpassa avgifter och finansiering för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och god beredskap för framtida underhållsåtgärder.

Ett av föreningens lån har omförhandlats 2026-07-02. Den nya räntebindningstiden uppgår till två år med en räntesats om 2,76 %.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	**43**
Under året avgående medlemmar	-4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	**43**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (5) st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Nettoomsättning	1 857	1 805	1 652	1 471
Resultat efter finansiella poster	-353	-460	-518	-395
Balansomslutning	76 562	77 276	78 007	78 887
Soliditet (%)	58,2	58,1	58,1	58,2
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	641	627	574	-
Årsavgift i %/totala intäkter	100	100	100	-
Skuldsättning/kvm	11 040	11 160	11 280	-
Sparande/kvm bostadsyta	219	182	162	-
Energikostnad/kvm	49	41	40	-
Räntekänslighet i %	17	18	20	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Medlemmarna tecknar egna abonnemang för värme, vilket gör att nyckeltalen för årsavgift och energikostnad är längre än normalt.

Uppkommen förlust

Årets förlust om 353 094 kr förklaras främst av föreningens avskrivningar, vilka överstiger årets resultat från den löpande verksamheten efter finansnetto. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde och innebär därför inte någon motsvarande belastning på föreningens likviditet.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil. Under året har likviditeten stärkts, ett lån har omförhandlats till lägre räntenivå och avgiftsjusteringar har genomförts för att möta framtida kostnadsökningar och planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2025-06-30	46 935 000	1 249 666	-2 829 278	-460 425
Balansering fg. års resultat			-460 425	460 425
Årets avs. till yttre fond		239 000	-239 000	
Årets resultat				-353 094
Eget kapital 2026-06-30	**46 935 000**	**1 488 666**	**-3 528 703**	**-353 094**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 289 703
Årets avsättning uh fond	-239 000
årets förlust	-353 094
	-3 881 797
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 881 797
	-3 881 797

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 857 189	1 805 470
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 857 189**	**1 805 470**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-277 806	-220 211
Övriga externa kostnader	4	-81 588	-81 060
Personalkostnader	5	-45 997	-32 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-983 621	-983 621
Summa rörelsekostnader		**-1 389 012**	**-1 317 830**
Rörelseresultat		**468 177**	**487 640**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 271	-948 065
Summa finansiella poster		**-821 271**	**-948 065**
Resultat efter finansiella poster		**-353 094**	**-460 425**
Resultat före skatt		**-353 094**	**-460 425**
Årets resultat		**-353 094**	**-460 425**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	74 270 964	75 254 585
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 270 964**	**75 254 585**
Summa anläggningstillgångar		**74 270 964**	**75 254 585**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	659	650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 784	75 766
Summa kortfristiga fordringar		**56 443**	**76 416**
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 234 177	1 944 699
Summa kassa och bank		**2 234 177**	**1 944 699**
Summa omsättningstillgångar		**2 290 620**	**2 021 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 561 584**	**77 275 700**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 935 000	46 935 000
Fond för yttre underhåll		1 488 666	1 249 666
Summa bundet eget kapital		**48 423 666**	**48 184 666**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 528 703	-2 829 278
Årets resultat		-353 094	-460 425
Summa fritt eget kapital		**-3 881 797**	**-3 289 703**
Summa eget kapital		**44 541 869**	**44 894 963**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 483 200	31 795 200
Summa långfristiga skulder		**10 483 200**	**31 795 200**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	21 312 000	345 600
Leverantörsskulder		27 736	65 097
Övriga skulder		-1 352	-3 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	198 131	178 554
Summa kortfristiga skulder		**21 536 515**	**585 537**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 561 584**	**77 275 700**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-353 094	-460 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		983 621	983 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**630 527**	**523 196**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 972	-5 317
Förändring av kortfristiga skulder		-15 421	75 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**635 078**	**593 054**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-345 600	-345 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-345 600**	**-345 600**
Årets kassaflöde		**289 478**	**247 454**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 944 699	1 697 244
Likvida medel vid årets slut		**2 234 177**	**1 944 698**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den perioden de avser.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt den upprättade underhållsplanen.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad enyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande asksrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Procent/År*
Byggnad	1,51%
Laddstolpar	10år

Fodringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskjuten Skatteskuld
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet
Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med. bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Medlemmarna tecknar egna avtal för värme.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	1 742 043	1 710 680
Kallvatten, fast avgift	103 438	94 752
Övriga intäktskorrigeringar	11 586	0
Öres- och kronutjämning	122	38
	1 857 189	**1 805 470**

Not 3 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Obligatoriska besiktningskostnader	4 375	0
Rep bostäder	7 078	0
Rep gemensamma utr	13 625	0
Fastighetsel	22 811	22 614
Vatten	117 129	94 505
Fastighetsförsäkringar	63 819	59 688
Samfällighetsavgift	48 969	43 404
	277 806	**220 211**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Förbrukningsmaterial	2 288	0
Kreditupplysning	675	1 800
Datakommunikation	0	286
Inkasso/betalningsföreläggande	0	105
Ersättningar till revisor	17 875	17 250
Förvaltningsarvode, grundavtal	46 232	43 996
Övriga förvaltningskostnader	2 375	3 063
Föreningskostnader	3 680	4 780
Bankkostnader	3 263	3 266
Övriga externa tjänster	900	6 514
Medlems-/föreningsavgift	4 300	0
	81 588	**81 060**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Styrelsearvode	35 000	25 063
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	10 997	7 875
	45 997	**32 938**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	81 729 050	81 729 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 729 050**	**81 729 050**
Ingående avskrivningar	-6 474 465	-5 490 844
Årets avskrivningar	-983 621	-983 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 458 086**	**-6 474 465**
Utgående redovisat värde	**74 270 964**	**75 254 585**
Taxeringsvärden byggnader	32 448 000	32 448 000
Taxeringsvärden mark	10 844 000	10 844 000
	43 292 000	**43 292 000**
Bokfört värde byggnader	56 500 964	57 484 585
Bokfört värde mark	17 770 000	17 770 000
	74 270 964	**75 254 585**

Not 7 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	659	650
	659	**650**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetald försäkringspremie	43 941	41 849
Samfällighetsavgift	0	22 644
Förutbetald förvaltningskostnad	11 843	11 273
	55 784	**75 766**

Not 9 Kassa och Bank

	2026-06-30	2025-06-30
Transaktionskonto Nordea	2 234 177	1 944 699
	2 234 177	**1 944 699**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Nordea 39758437275	3,38	2027-06-16	10 598 400	10 713 600
Nordea 39758545620	2,69	2028-06-21	10 598 400	10 713 600
Nordea 39788908632	1,63	2026-07-02	10 598 400	10 713 600
			31 795 200	**32 140 800**
Amorteringar enligt avtal			345 600	345 600

Långfristig del: 10 483 200 kr
Kortfristig del: 21 312 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 30 067 200 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	34 560 000	34 560 000
	34 560 000	**34 560 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda intäkter	138 894	145 394
Upplupen räntekostnad	31 401	31 743
Upplupen elkostnad	1 511	1 417
Upplupen samfällighetsavgift	26 325	0
	198 131	**178 554**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-15

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Stefan Paulsson-Febo
Ordförande

Fredrik Stoltz
Ledamot

Patrick Backman
Ledamot

Filip Celic
Ledamot

Jesper Nilsson
Ledamot

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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589231923

Dokument

Årsredovisning BRF Mosjöäng 2 250701-260630
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-09-16 09:41:29 CEST (+0200) av Avtal Egeryds (AE)
Färdigställt 2026-09-22 06:39:25 CEST (+0200)

Initierare

Avtal Egeryds (AE)
Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Org. nr 556686-9581
avtal@egeryds.se

Signerare

Fredrik Stoltz (FS)
BRF Mosjöäng 2
fredrik.joelstoltz@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK STOLTZ"
Signerade 2026-09-16 19:15:24 CEST (+0200)

Jesper Nilsson (JN)
jesper.ct.nilsson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER NILSSON"
Signerade 2026-09-16 21:52:53 CEST (+0200)

Stefan Paulsson-Febo (SP)
stpau22@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE STEFAN PAULSSON-FEBO"
Signerade 2026-09-17 08:34:06 CEST (+0200)

Åsa Axsell (ÅA)
asa.axell@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-09-22 06:39:25 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589231923

Filip Celic (FC)	Patrick Backman (PB)
celicfilip@hotmail.com	pralen40@hotmail.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip Celic" Signerade 2026-09-16 10:09:37 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRICK BACKMAN" Signerade 2026-09-16 10:12:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.