

# Årsredovisning 2021

BRF STORA MOSSEN 1

769609-1672



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORA MOSSEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-01-03.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Bromma, Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen förvaltar tomträtten till fastigheterna Tvättstugan 5 och Tvättstugan 6. Tomträtten är bebyggd med 8 flerbostadshus, varav två med källare. Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 430 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser på området.

### TOMTRÄTTSAVTAL

Föreningen betalar tomträttsavgäld fr o m 2021-11-01 för båda fastigheterna. Avtalet löper på 10 år. Det första året uppgår avgälden till totalt 628 800 kronor per år. Avgälden höjs sedan stegvis under 5 år, så att vår förening fr o m 2025-11-01 erlägger full tomträttsavgäld med totalt 977 800 kronor per år.

### LÄGENHETSFÖRDELNING

4 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
3 st	6 rum och kök

### SAMFÄLLIGHETEN

Föreningen är delägare i Stora Mossens samfällighetsförening tillsammans med bostadsrättsföreningarna Stora Mossen 2 och 4. Samfälligheten omfattar bland annat värme, vatten, el för utomhusbelysning, sophantering, vinterväghållning och teknisk förvaltning.

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Elin Ahldén	Styrelseordförande
Sten Mortensen	Kassör
Siri Rinde	Trädgård
Roswitha Abelin	Trädgård
Lennart Forsberg	Teknik
Håkan Gustavsson	Sekreterare
Anna Wendelöv	Ekonomi
Martin Albinsson	Teknik

## VALBEREDNING

Anders Larsson och Johan Bäcke.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter två i förening.

## REVISORER

Tomas Ericson    Revisor    BoRev

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017-2019	Omfattande fasadrenovering. Fasaderna inklusive isolering på samtliga föreningens 8 hus revs och ersattes med nya på bekostnad av JM. För föreningen medför detta förlängd livslängd och framskjutet underhåll av fasaderna.
2019	Återplantering av trädgården efter fasadrenoveringen (gräsmattor, buskage, träd och planteringar).
2019	Oljning och underhåll av portar och angränsande träpartier.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning	Fastighetsägarna Service AB
Trädgårdsskötsel	Fragaria

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPÅRET

Vi har påbörjat modifiering av våra 8 hissar och bytt ut drivsystem inkl. elektronik samt korg- och stannplatstablåer. Arbetet väntas klart under våren 2022.

Underhåll av träfasader i entréer . Ny torktumlare och torkskåp i tvättstuga.

Byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter.

År 2022 kommer vi att installera laddboxar för elbilar.

## EKONOMI

Under året lades flera av föreningens lån om till mer fördelaktiga villkor.

Avgifterna höjdes med 15% den 1 mars 2021

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

År 2020 färdigställdes föreningens tomträttsavtal med Stockholm stad. Förvärvsavtalet mellan föreningen och kommunen var befriat från avgäld under 20 år. Tomträttsavgälden införs nu stegvis med start 31 oktober 2021.

Föreningen upphandlade också en ny leverantör av trädgårdstjänster, med start 1 januari 2021.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 850	4 335	4 311	4 315
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 350	-1 503	-1 625	-1 148
Soliditet, %	76	78	77	77
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-96	742	620	1049
Taxeringsvärde, tkr	157 000	157 000	157 000	125 000
Bostadsyta, kvm	5 430	5 430	5 430	5 430
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	848	754	754	754
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 685	8 137	8 137	8 137
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	1,06	1,05	1,37
Belåningsgrad, %	24,71	22,88	22,62	22,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	60 997 000	-	-	60 997 000
Upplåtelseavgifter	100 003 000	-	-	100 003 000
Fond, yttre underhåll	3 584 688	-	490 000	4 074 688
Balanserat resultat	-11 890 583	-1 503 153	-490 000	-13 883 736
Årets resultat	-1 503 153	1 503 153	-2 350 331	-2 350 331
<b>Eget kapital</b>	<b>151 190 952</b>	<b>0</b>	<b>-2 350 331</b>	<b>148 840 620</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 883 736
Årets resultat	-2 350 331
<b>Totalt</b>	<b>-16 234 068</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	490 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 490 750
Balanseras i ny räkning	-15 233 318
<b>Totalt</b>	<b>-16 234 068</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 849 772	4 335 012
Rörelseintäkter		1	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 849 773</b>	<b>4 335 015</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 411 289	-3 004 699
Övriga externa kostnader	7	-109 445	-130 134
Personalkostnader	8	-66 086	7 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 254 341	-2 245 284
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 841 161</b>	<b>-5 372 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 991 388</b>	<b>-1 037 262</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 943	-467 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 943</b>	<b>-465 356</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 350 331</b>	<b>-1 502 618</b>
Skatt		0	-535
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 350 331</b>	<b>-1 503 153</b>



# Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	190 866 389	193 111 673
Maskiner och inventarier	10	48 033	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 914 422</b>	<b>193 111 673</b>

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

190 914 422 193 111 673

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		43 494	23 318
Övriga fordringar	11	4 099 946	2 504 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 681 481	253 771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 824 921</b>	<b>2 781 639</b>

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 824 921 2 781 639

#### SUMMA TILLGÅNGAR

196 739 343 195 893 312

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		4 074 688	3 584 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 074 688</b>	<b>164 584 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 883 736	-11 890 583
Årets resultat		-2 350 331	-1 503 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 234 068</b>	<b>-13 393 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 840 620</b>	<b>151 190 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	28 363 125	16 585 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 363 125</b>	<b>16 585 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 797 500	27 600 000
Leverantörsskulder		179 486	85 340
Skatteskulder		9 915	8 925
Övriga kortfristiga skulder		-7 172	-1 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	555 869	424 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 535 598</b>	<b>28 117 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 739 343</b>	<b>195 893 312</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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.

Från 2014 så skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 100 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	3 000	3 000
Hysesintäkter, p-platser	211 250	213 950
Årsavgifter, bostäder	4 606 878	4 095 047
Övriga intäkter	28 645	23 018
<b>Summa</b>	<b>4 849 773</b>	<b>4 335 015</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	37 765	16 456
Fastighetsskötsel	108 604	128 399
Snöskottning	18 310	1 647
Städning	89 509	85 928
Trädgårdsarbete	278 602	230 126
Övrigt	12 000	11 875
<b>Summa</b>	<b>544 790</b>	<b>474 431</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	1 490 750	471 711
Reparationer	269 632	153 823
<b>Summa</b>	<b>1 760 382</b>	<b>625 534</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	262 355	208 482
Uppvärmning	820 500	703 232
Vatten	124 000	114 790
<b>Summa</b>	<b>1 206 855</b>	<b>1 026 504</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	119	0
Fastighetsförsäkringar	83 334	79 772
Fastighetsskatt	86 081	84 311
Hyra, parkering/garage	0	7 200
Kabel-TV	188 928	188 819
Samfällighet	436 000	494 478
Självrisker	0	23 650
Tomträttsavgälder	104 800	0
<b>Summa</b>	<b>899 262</b>	<b>878 230</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	0	435
Kameral förvaltning	42 104	67 135
Revisionsarvoden	13 200	13 313
Övriga förvaltningskostnader	54 141	49 251
<b>Summa</b>	<b>109 445</b>	<b>130 134</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	12 086	-8 839
Styrelsearvoden	54 000	0
Övriga arvoden	0	999
<b>Summa</b>	<b>66 086</b>	<b>-7 840</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	210 825 000	210 825 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210 825 000</b>	<b>210 825 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-17 713 327	-15 468 043
Årets avskrivning	-2 245 284	-2 245 284
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 958 611</b>	<b>-17 713 327</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>190 866 389</b>	<b>193 111 673</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
<b>Summa</b>	<b>157 000 000</b>	<b>157 000 000</b>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	51 810	51 810
Inköp	57 090	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>108 900</b>	<b>51 810</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-51 810	-51 810
Avskrivningar	-9 057	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-60 867</b>	<b>-51 810</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>48 033</b>	<b>0</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto förvaltare	4 050 176	2 350 275
Fordran Stora Mossens SFF	49 000	153 504
Skattekonto	770	771
<b>Summa</b>	<b>4 099 946</b>	<b>2 504 550</b>
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	42 462	40 872
Förvaltning	15 401	15 401
Kabel-TV	47 282	47 231
Tomträtt	157 200	0
Uppvärmning	66 000	66 000
Vatten	11 500	11 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 341 636	72 767
<b>Summa</b>	<b>1 681 481</b>	<b>253 771</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-02	0,32 %	7 100 000	7 100 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	0,98 %	9 985 000	9 985 000
Nordea Hypotek	2022-09-21	1,40 %	6 600 000	6 600 000
Nordea Hypotek	2023-10-18	0,85 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2022-12-30	0,45 %	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-18	0,90 %	2 975 625	
<b>Summa</b>			<b>47 160 625</b>	<b>44 185 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>18 797 500</i>	

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
El	28 448	19 128
Förutbetalda avgifter/hyror	410 037	358 854
Utgiftsräntor	34 661	32 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 723	406
<b>Summa</b>	<b>555 869</b>	<b>424 318</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om att låta installera laddboxar för elbilar på 20 av föreningens parkeringsplatser. Detta arbete färdigställs under våren 2022.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Kristina Wendelöv  
Ekonomi

\_\_\_\_\_  
Elin Ahldén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Håkan Gustavsson  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Lennart Forsberg  
Teknik

\_\_\_\_\_  
Sten Mortensen  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BOREV Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.04.2022 16:40

SENT BY OWNER  
Erik Hognesius · 07.04.2022 10:24

DOCUMENT ID:  
BJgvhJm2X5

ENVELOPE ID:  
Hkv2kQ3Q9-BJgvhJm2X5

DOCUMENT NAME:  
Brf Stora Mossen 1, 769609-1672 - Årsredovisning 2021.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIN AHLDÉN elin.ahlden@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 11:17 07.04.2022 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/10/1977) IP: 213.89.228.250
2. Anna Kristina Wendelöv Fam.wendelov@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 11:50 07.04.2022 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/12/1962) IP: 217.213.110.169
3. Sten Mortensen stenmortensen083@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 16:32 07.04.2022 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/11/1940) IP: 213.89.230.63
4. LENNART FORSBERG carllennart.forsberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2022 16:35 07.04.2022 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/10/1945) IP: 213.89.234.1
5. Bernt Håkan Jörgen Gustavsson hakan.gustavsson@icloud.com	Signed Authenticated	11.04.2022 10:46 11.04.2022 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1968) IP: 194.71.19.244
6. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	11.04.2022 16:40 11.04.2022 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1, org.nr 769609-1672

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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 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 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.04.2022 16:44

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson · 11.04.2022 16:42

DOCUMENT ID:  
rJh\_AnZVc

ENVELOPE ID:  
SJod03-E9-rJh\_AnZVc

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Mossen 1 - Revisionsberättelse 2021 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	11.04.2022 16:44	eID	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	11.04.2022 16:43	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

