

Årsredovisning 2023

Brf Stora Mossen 2

769611-1058



 **nabo**



SJiDidbgR-HJ-jvjd-eR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 4	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa och Anticimex Försäkringar AB .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Tomträttsavtal

Föreningen innehar sedan 2004-10-26 tomträtten till fastigheten Tvättstugan 4 i Stockholms kommun. Upplåtelseavtalet gäller från 2001-11-01 i 60 år och därefter med periodvisa förlängningar om 40 år.

Vår förenings avgiftsfrihet upphörde 2021-11-01. Fr o m 2021-11-01 uppgår avgälden till 265.400 kronor per år. Beloppet höjs sedan stegvis under 5 år, så att vår förening fr o m 2025-11-01 erlägger full tomträttsavgäld med 412.700 kronor per år. Avgäldsperioden är 10 år och nuvarande avgäldsperiod löper ut 2031-10-31.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 043 kvm. Byggnadernas totalyta är 2043 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Abelin	Ordförande
Jan Rosvall	Kassör
Anna Skorokhodova	Teknik
Ida Granqvist	Sekreterare
Daniel Johansson Harasaki	Suppleant
Peter Rönn	Suppleant
Teodora Sander	Suppleant

Valberedning

Åke Nordström och Katrina Rosvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BoRev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Avtal med leverantörer

Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elenergi	Vattenfall
Avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Trädgårdstjänster	Smultron Trädgårdar
Snöröjning	Abima
Bredband och digitala TV tjänster	Tele 2

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Stora Mossens Samfällighetsförening och har 24 av 125 andelar motsvarande 19% i GA:1, den anläggningsdel som ansvarar för infrastrukturen för vägar, uppvärmning samt vatten & avlopp. Föreningen har ingen andel i GA:2 som handhar avfallshanteringen för de övriga två medlemmarna. .

Övrig verksamhetsinformation

En gemensam städdag i september var välbesökt. Då åtgärdade medlemmarna sådana områden, som ligger utanför avtalen för trädgårdstjänster och teknisk service. Sålunda rensades ogräs utanför rabatterna, parkeringsplatserna krattades och jämnades till, cykelrummet och soprummen städades varefter dagen avslutades med en trevlig kaffestund i trädgården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnadsökningarna under året har varit betydande. Räntekostnaderna har ökat väsentligt men även kommunens taxor för sophantering samt vatten och avlopp steg kraftigt. Tomträttsavgälden höjs planerligt varje år. Därtill förlorades intäkter från uthyrda parkeringsplatser genom en extern hyresgäst flyttade. Dessutom minskade medlemmarnas hyror av p-platser i samband med lägenhetsbyten. Genom ett fastprisavtal för leveranserna av el sedan 2021 kunde dess kostnader hållas på en rimlig nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 13% och 2023-07-01 med 6%.

Förändringar i avtal

För att i möjligaste mån kompensera den negativa kostnadsutvecklingen konkurrenssätts leverantörerna i princip varje gång ett avtal löper ut. Under 2023 har föreningen genom detta fått lägre kostnader för städning och teknisk service. Dessutom togs porttelefonerna med relativt höga teleavgifter bort och ersattes av kodlås.

Övriga uppgifter

En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i maj. Dessutom utfördes en stamspolning i alla husen i december.

Hisslarmen i de tre husen har bytts till utrustning med modernare teknologi. Särskild sortering av matavfall genomfördes enligt plan från årets början.

Under året uppstod en fuktskada i ett badrum. Grundorsaken kunde härledas till ett byggfel varför någon försäkringsersättning ej erhöles. Skadan är helt åtgärdad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 236	1 946	1 923	1 991
Resultat efter fin. poster	-603	-501	-205	-45
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 307	1 167	964	761
Taxeringsvärde	80 000	80 000	58 400	58 400
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	954	819	819	886
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	86,0	87,0	90,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 518	6 640	6 640	6 885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 518	6 640	6 640	6 885
Sparande per kvm totalyta, kr	162	199	293	371
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	42	44	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	143	147	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	206	211	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	1,00	1,03	0,99
Räntekänslighet (%)	6,83	8,10	8,10	7,77

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa rörelseresultatet, -603 tkr, beror främst på avskrivningarna om 811 tkr samt planerat underhåll 123 tkr. Kassaflödet var positivt och gav utrymme för en amortering om 250 tkr. Våra avgifter anpassas till kommande åtaganden genom att de sätts på en nivå som ger ett kassamässigt överskott minst lika stort som behovet enligt gällande underhållsplan. För att säkerställa detta kan avgifterna justeras under löpande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 499	-	-	17 499
Upplåtelseavgifter	40 001	-	-	40 001
Fond, yttre underhåll	1 167	-	140	1 307
Balanserat resultat	-1 960	-501	-140	-2 600
Årets resultat	-501	501	-603	-603
Eget kapital	56 207	0	-603	55 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 600
Årets resultat	-603
Totalt	-3 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240
Att från yttre fond i anspråk ta	-123
Balanseras i ny räkning	-3 320
	-3 203

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 236	1 946
Summa rörelseintäkter		2 236	1 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 474	-1 377
Övriga externa kostnader	8	-80	-76
Personalkostnader	9	-54	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-811	-808
Summa rörelsekostnader		-2 419	-2 311
RÖRELSERESULTAT		-183	-365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-424	-137
Summa finansiella poster		-420	-136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-603	-501
ÅRETS RESULTAT		-603	-501

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	68 348	69 152
Maskiner och inventarier	12	40	47
Summa materiella anläggningstillgångar		68 388	69 199
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 388	69 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	33
Övriga fordringar	13	76	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	235	207
Summa kortfristiga fordringar		321	313
Kassa och bank			
Kassa och bank		734	581
Summa kassa och bank		734	581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055	894
SUMMA TILLGÅNGAR		69 443	70 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 500	57 500
Fond för yttre underhåll		1 307	1 167
Summa bundet eget kapital		58 807	58 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 600	-1 960
Årets resultat		-603	-501
Summa fritt eget kapital		-3 203	-2 461
SUMMA EGET KAPITAL		55 604	56 207
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 316	13 566
Leverantörsskulder		129	3
Skatteskulder		75	71
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	318	246
Summa kortfristiga skulder		13 839	13 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 443	70 094

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-183	-365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	811	808
	629	443
Erhållen ränta	4	1
Erlagd ränta	-382	-135
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251	309
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8	-88
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	160	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403	199
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 716	0
Amortering av lån	-8 966	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	153	199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	581	382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	734	581

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,04 %
Maskiner och inventarier	14,29 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 949	1 674
Hysesintäkter, p-platser	122	122
Hysesintäkter förråd	37	43
Kabel-TV/Bredband	85	77
Övriga intäkter	10	5
Övernattnings-/gästlägenhet	34	25
Summa	2 236	1 946

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	33	47
Städning	37	36
Besiktning och service	52	56
Trädgårdsarbete	90	94
Summa	211	233

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2	42
Bostäder	54	0
Dörrar och lås/porttele	3	0
VA	5	0
Hissar	10	0
Garage och p-platser	0	2
Summa	74	43

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	100
Dörrar och lås/porttele	43	0
VA	20	0
Hissar	60	0
Summa	123	100

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	95	86
Uppvärmning	316	293
Vatten	52	42
Sophämtning	42	41
Summa	505	462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34	32
Tomträttsavgälder	308	272
Bredband/Kabeltv	83	76
Samfällighet	98	122
Fastighetsskatt	38	36
Summa	561	539

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	32	26
Förbrukningsmaterial	1	10
Juridiska kostnader	3	0
Revisionsarvoden	15	12
Ekonomisk förvaltning	28	27
Summa	80	76

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	44	43
Sociala avgifter	9	7
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	54	51

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	424	137
Summa	424	137

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 450	77 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 450	77 450
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 298	-7 494
Årets avskrivning	-804	-804
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 102	-8 298
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 348	69 152
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000	45 000
Taxeringsvärde mark	35 000	35 000
Summa	80 000	80 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52	0
Inköp	0	52
Utgående anskaffningsvärde	52	52
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4	0
Avskrivningar	-7	-4
Utgående avskrivning	-12	-4
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40	47

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	12
Skattefordringar	0	6
Övriga fordringar	64	56
Summa	76	73

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	52
Fastighetsskötsel	9	0
Städning	8	8
Uppvärmning	31	27
Försäkringspremier	25	24
Vatten	6	5
Tomträtt	85	76
Förvaltning	16	15
Summa	235	207

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB-	-	-	0	3 324
SEB	-	-	0	5 142
Nordea Hypotek	-	-	0	5 100
Nordea Hypotek	2024-01-29	4,59 %	4 892	0
Nordea Hypotek	2024-12-30	4,54 %	8 424	0
Summa			13 316	13 566
Varav kortfristig del			13 316	13 566

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 316 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	10	8
Utgiftsräntor	45	3
Löner	26	26
Beräknade uppl. sociala avifter	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	211	184
Beräknat revisionsarvode	16	14
Summa	318	246

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för bostäder höjdes med 15% vid årsskiftet 2023/2024. Eftersom de sista lånen med räntor i storleksordningen 1% löpte ut då beräknades räntekostnaderna stiga med uppemot 50%. Dessutom har de kommunala taxorna höjts avsevärt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bromma

Anna Skorokhodova
Teknik

Ida Granqvist
Sekreterare

Jan Rosvall
Kassör

Magnus Abelin
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sanna Lindqvist, BoRev Revision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 2, org.nr 769611-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 *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 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.

Revisorns 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor