

Årsredovisning 2023

Brf Stora Mossen 1

769609-1672



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1

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

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

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
Upplýsning om negativt resultat	s. 5
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 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.

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 Stockholm Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 5	2003	Stockholm stad
Tvättstugan 6	2003	Stockholm stad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 430 kvm. Byggnadernas totalyta är 5430 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Kristina Wendelöv	Ordförande
Håkan Gustavsson	Styrelseledamot
Lennart Forsberg	Styrelseledamot
Siri Rinde	Styrelseledamot
Ulf Willart	Styrelseledamot
Ida Enlund	Suppleant
Richard Johnson	Suppleant

Valberedning

Anders Larsson
Johan Bäcke

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Modifiering av samtliga hissar (nya drivsystem inkl. elektronik samt korg- och stannplattabläer).
- 2019** ● Återplantering av trädgården efter fasadrenoveringen (gräsmattor, buskage, träd och planteringar)..
Oljning och underhåll av portar och angränsande träpartier.
- 2017-2019** ● Omfattande fasadrenovering. Fasaderna 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.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Trädgårdsskötsel	Fragaria
Lokalvård	Städhuset
Tv/bredband	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stora Mossens samfällighet.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten omfattar värme, vatten, el för utomhusbelysning, sophantering, vinterväghållning och teknisk förvaltning. Föreningens andel är 42,4% vad gäller värme, vatten och sophantering, 47,2% avseende övriga kostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bl.a

- har höjt avgifterna med 20% från 23-02-01
- sökt och erhållit elstöd.
- sökt och erhållit investeringsbidrag för laddstationer.
- lagt om lån motsvarande 15,1 mnkr på 3 resp. 4 års löptid
- som rutin vid styrelsemöten infört återkommande ekonomiska kvartalsrapporter
- lagt över överskottslikviditet på spar- och fasträntekonto

Övriga uppgifter

Föreningen har bl.a

- bytt ut ett par ventilations- och takfläktar
- genomfört en vårstädning med medlemmarna
- initierat översyn av fördelningsprinciper i samfälligheten
- tagit fram en underhållsplan 2023-2072
- medverkat till att gemensamt grovsoprum stängts
- genomfört underhållsspolning av spillvattenavlopp i samtliga fastigheter
- omförhandlat avtal om trädgårdsskötsel i samband med ett införande av höststäddag
- fått hantera ett försäkringsärende p.g.a en omfattande vattenskada som också inneburit evakueringar och genomgripande renoveringar av flera lägenheter
- gjort löpande underhållsinsatser av ledningssystem, hissar, portar och lås m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 920 533	4 959 987	4 849 772	4 335 012
Resultat efter fin. poster	-1 766 839	-3 452 110	-2 350 331	-1 502 618
Soliditet (%)	75	75	76	78
Yttre fond	1 796 698	3 073 938	4 074 688	3 584 688
Taxeringsvärde	214 000 000	214 000 000	157 000 000	157 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 026	867	848	754
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	94,8	95,0	94,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 612	8 649	8 685	8 137
Skuldsättning per kvm	8 612	8 649	8 685	8 137
Sparande per kvm	134	-214	-18	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	68	48	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	145	151	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	23	21
Energikostnad per kvm	248	239	222	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	1,15	0,79	1,06
Räntekänslighet	8,32	9,94	10,24	10,79

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

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

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

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Upplysning om negativt resultat

Föreningen redovisar i bokslut 2023 ett underskott men har samtidigt följt budgeterad plan. Denna och tidigare planer har inte haft höjd för avskrivningar och som framgår av den ekonomiska redovisningen har föreningen efter ca. 20 år ett ackumulerat resultatunderskott om ca. 19 mnkr.

Å andra sidan har föreningen över åren hållit en konstant nivå på sina fastighetslån, nominellt ca 47 mnkr. Genomförda underhållsinsatser har alltså hittills helt kunnat finansieras inom ramen för plan, men utrymme har inte givits för avsättning eller amorteringar av lån för att möta framtidens större underhålls- och renoveringsbehov.

Föreningen har 2023 tagit fram en förnyad underhållsplan med ekonomiska bedömningar på lång sikt. Större insatser planeras närmast för åren 2043, 2048 och framförallt 2053. Med det i beaktande kommer föreningens åtaganden efterhand innebära behov av finansiering i form av upptagande av nya lån och ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	60 997 000	-	-	60 997 000
Upplåtelseavgifter	100 003 000	-	-	100 003 000
Fond, yttre underhåll	3 073 938	-	-1 277 240	1 796 698
Balanserat resultat	-15 233 318	-3 452 110	1 277 240	-17 408 188
Årets resultat	-3 452 110	3 452 110	-1 766 839	-1 766 839
Eget kapital	145 388 510	0	-1 766 839	143 621 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 408 188
Årets resultat	-1 766 839
Totalt	-19 175 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	490 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-190 848
Balanseras i ny räkning	-19 474 179
	-19 175 027

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	5 920 533	4 959 987
Övriga rörelseintäkter	3	140 007	5 002
Summa rörelseintäkter		6 060 540	4 964 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 154 109	-5 404 611
Övriga externa kostnader	9	-113 156	-105 680
Personalkostnader	10	-115 268	-65 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 268 398	-2 287 647
Summa rörelsekostnader		-6 650 931	-7 863 816
RÖRELSERESULTAT		-590 391	-2 898 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 993	2 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 195 442	-555 443
Summa finansiella poster		-1 176 449	-553 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 766 839	-3 452 110
ÅRETS RESULTAT		-1 766 839	-3 452 110

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	186 375 821	188 621 105
Maskiner och inventarier	13	172 636	385 830
Summa materiella anläggningstillgångar		186 548 457	189 006 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 548 457	189 006 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 360	29 066
Övriga fordringar	14	2 091 581	3 515 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	490 356	451 111
Summa kortfristiga fordringar		2 645 297	3 996 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 001 296	0
Summa kassa och bank		2 001 296	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 646 592	3 996 123
SUMMA TILLGÅNGAR		191 195 049	193 003 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		1 796 698	3 073 938
Summa bundet eget kapital		162 796 698	164 073 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 408 188	-15 233 318
Årets resultat		-1 766 839	-3 452 110
Summa fritt eget kapital		-19 175 027	-18 685 428
SUMMA EGET KAPITAL		143 621 671	145 388 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 583 125	31 665 625
Summa långfristiga skulder		24 583 125	31 665 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 182 500	15 297 500
Leverantörsskulder		101 073	101 816
Skatteskulder		6 961	4 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	699 719	544 748
Summa kortfristiga skulder		22 990 253	15 948 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 195 049	193 003 058

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 336 158	4 050 176
Resultat efter finansiella poster	-1 766 839	-3 452 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	190 080	0
Årets avskrivningar	2 268 398	2 287 647
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	691 639	-1 164 463
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-266 208	1 114 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	156 330	-86 675
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	581 761	-136 358
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-380 160
Kassaflöde från investeringar	0	-380 160
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-197 500	-197 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-197 500	-197 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	384 261	-714 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 720 419	3 336 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 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 värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

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	1,07 %
Maskiner och inventarier	14,29 - 20 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 572 579	4 709 244
Hysesintäkter, p-platser	245 625	230 400
Hysesintäkter, lokaler	3 000	3 000
Intäktsreduktion	-9	0
EI	91 971	17 093
Övriga intäkter	7 367	250
Summa	5 920 533	4 959 987

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	7	2
Elpristöd	46 545	0
Övriga intäkter	0	5 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	93 455	0
Summa	140 007	5 002

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	45 488	77 080
Städning	107 518	97 260
Besiktning och service	63 252	62 739
Trädgårdsarbete	265 319	354 843
Övrigt	0	44 688
Summa	481 577	636 610

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	143 468
Bostäder	30 737	5 275
Trapphus/port/entr	11 727	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 981
VA	49 900	0
Värme	13 229	8 703
Ventilation	34 637	0
El	9 500	0
Hissar	70 319	1 767 240
Garage och p-platser	0	15 582
Försäkringsärende/vattenskada	94 955	0
Summa	315 004	1 947 249

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	33 750	0
Värme	65 625	0
Ventilation	125 223	0
Summa	224 598	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	352 704	369 547
Återbetalning elstöd	8 144	0
Uppvärmning	833 807	787 024
Vatten	161 653	140 682
Summa	1 356 308	1 297 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	108 625	94 524
Självrisker	105 000	0
Tomträttsavgälder	730 550	643 333
Digital-TV/bredband	189 956	189 135
Samfällighet	548 740	506 886
Fastighetsskatt	93 751	89 621
Summa	1 776 622	1 523 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	42 971	39 883
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	16 050	14 600
Ekonomisk förvaltning	50 260	51 197
Summa	113 156	105 680

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	96 600	54 000
Sociala avgifter	17 730	11 878
Övriga personalkostnader	938	0
Summa	115 268	65 878

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader	17 824	13 368
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 177 596	542 062
Övriga räntekostnader	22	13
Summa	1 195 442	555 443

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 825 000	210 825 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 203 895	-19 958 611
Årets avskrivning	-2 245 284	-2 245 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 449 179	-22 203 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 375 821	188 621 105
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
Summa	214 000 000	214 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	489 060	108 900
Inköp	-190 080	380 160
Utgående anskaffningsvärde	298 980	489 060
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 230	-60 867
Avskrivningar	-23 114	-42 363
Utgående avskrivning	-126 344	-103 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 636	385 830

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 083	774
Skattefordringar	0	95 040
Fordran Stora Mossens SFF	46 374	83 974
Övriga fordringar	325 000	0
Nabo Klientmedelskonto	974 383	2 284 000
Borgo	744 741	1 052 159
Summa	2 091 581	3 515 946

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 468	50 758
Fastighetsskötsel	11 695	11 372
Uppvärmning	82 973	73 191
Försäkringspremier	56 573	52 057
Digital-TV/bredband	47 627	47 475
Vatten	17 460	15 399
Tomträtt	200 825	179 000
Förvaltning	22 735	21 859
Summa	490 356	451 111

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-02	2,41 %	6 900 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	0,98 %	9 985 000	9 985 000
Nordea Hypotek	2026-10-19	4,54 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2024-12-30	4,03 %	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-18	0,90 %	2 780 625	2 878 125
Nordea Hypotek	2027-09-21	4,52 %	6 600 000	6 600 000
Summa			46 765 625	46 963 125
Varav kortfristig del			22 182 500	15 297 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 778 125 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	29 764	49 669
Utgiftsräntor	133 875	67 742
Förutbetalda avgifter/hyror	520 580	413 337
Beräknat revisionsarvode	15 500	14 000
Summa	699 719	544 748

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjt avgifterna med 6% från 24-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm Bromma

Anna Kristina Wendelöv
Ordförande

Håkan Gustavsson
Styrelseledamot

Lennart Forsberg
Styrelseledamot

Siri Rinde
Styrelseledamot

Ulf Willart
Styrelseledamot

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

Tomas Ericson, Borev
Auktoriserad revisor

19/5-24 12/10²⁰
viktiga möten



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 10:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.03.2024 10:09

DOCUMENT ID:

ryzYBlqZCp

ENVELOPE ID:

SJKSe5WAT-ryzYBlqZCp

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Mossen 1, 769609-1672 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIRI RINDE siri.rinde@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 10:39 15.03.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/30) IP: 83.59.61.59
2. ULF WILLART ulf.willart@telia.com	Signed Authenticated	15.03.2024 10:51 15.03.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/29) IP: 94.254.123.226
3. LENNART FORSBERG carllennart.forsberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 10:52 15.03.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/26) IP: 213.89.154.14
4. Bernt Håkan Jörgen Gustavsson hakan.gustavsson@icloud.com	Signed Authenticated	17.03.2024 09:33 15.03.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/28) IP: 217.213.104.225
5. Anna Kristina Wendelöv fam.wendelov@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 02:59 18.03.2024 02:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/06) IP: 95.193.139.205
6. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	21.03.2024 10:50 21.03.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 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. Risker 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 10:51

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 15.03.2024 10:09

DOCUMENT ID:
ByNYHxq-CT

ENVELOPE ID:
HJxFSg9W0T-ByNYHxq-CT

DOCUMENT NAME:
Brf Stora Mossen 1 - RB 2023 - för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	21.03.2024 10:51 21.03.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) 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.



