

Årsredovisning 2020

BRF STORA MOSSEN 4, VILLOR

769610-1752



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORA MOSSEN 4, VILLOR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



TR
MA
P
SS
CS

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.

TKR
RA
Q
P
CS
R

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 2003-11-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna Tvättstugan 7 i Stockholms kommun och Tvättstugan 8 i Stockholms kommun på adressen c/o Marcus Ateva, Enhörningsgränd 19 i Bromma. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 5 554 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Breitkreuz	Ordförande
Carl Ragnar Bo Åkesson Saldeen	Ordinarie
Christopher Palm	Ordinarie
Marcus Ateva	Ordinarie
Torgny Gunnar Fredström	Ordinarie
Hans Johan Albert Hasslow	Suppleant
Thomas Furusten	Suppleant

VALBEREDNING

Rafael Prasal och Charlotte Volz Furusten.

TKR
RS
CP
JA
CS
E

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening

REVISORER

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 November 2018.

FÖRENINGENS FASTIGHETER OCH TOMTRÄTT

Föreningen förvärvade den 1 december 2003 tomträtten till fastigheten Tvättstugan 7 i Stockholms kommun. Genom fusion med Brf Stora Mossen 3 förvärvades den 19 maj 2006 tomträtten till fastigheten Tvättstugan 8 i Stockholms kommun. Tomträttsavtalen är befriade från avgäld och gäller oförändrat i 20 år t o m 2021-10-31.

Stockholms stad har beslutat att tomträttsavgiften ska vara följande under perioden första november 2021 till och med sista oktober 2031. (se väsentliga händelser efter räkenskapsåret för mer information)

Tomträttsavgäld	Summa
År 1 2021-11-01--2022-10-31	330,0 TSEK
År 2 2022-11-01--2023-10-31	365,4 TSEK
År 3 2023-11-01--2024-10-31	400,7 TSEK
År 4 2024-11-01--2025-10-31	436,1 TSEK
År 5-10 2025-11-01--2031-10-31	471, 6 TSEK

TKR
MA
CP
AS
SS
A

På föreningens fastigheter står 42 villor/parhus med fyra rum och kök i två våningar samt inredningsbar vind. Den totala boytan är ca 5 554 kvm.

Energideklaration har genomfördes 2019 av Energikompetens i Sverige AB. Deklarationen finns registrerad hos Boverket. Föreningens byggnader har fått energiklass E (Genomsnittsbyggnad i Sverige).

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Föreningen är delägare i Stora Mossens samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Tvättstugan 4-6. Förrättningen hos Lantmäteriet skedde den 23 december 2005. Föreningens andel är 0,336 avseende gemensamhetsanläggning 1 och 0,4158 avseende Gemensamhetsanläggning 2.

Samfälligheten omfattar värme, vatten samt gemensamhetsanläggning 1 och 2. För värme och vatten debiteras beräknade kostnader enligt debiteringslängd baserad på uppmätt förbrukning.

Gemensamhetsanläggning 1 avser elavgifter för undercentral, elavgifter för utvändigt belysning, elavgifter för grovsoprum, tömning grovsopor, trädgårdsskötsel för bl a park, vinterväghållning, teknisk förvaltning, övrigt löpande underhåll samt avsättning till underhållsfond.

Gemensamhetsanläggning 2 avser hämtning av hushållssopor, hämtning av återvinningsopor, elavgifter till soprum, teknisk förvaltning, övrigt löpande underhåll av soprum samt administration och avsättning till underhållsfond för soprummet.

Ytterligare information finns i årsredovisningen som Stora Mossens samfällighetsförening upprättar.

FASTIGHETSAVGIFT

År 2020 betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift som uppgick till 350 658 kr vilket är 8 349 kr per småhus.

FASTIGHETERNAS TAXERINGSUPPGIFTER

Taxeringsvärdet är 241 376 TSEK, varav byggnadsvärdet är 82 966 TSEK och markvärde 158 410 TSEK. Värdeår är 2004.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Nabo Group AB.

TKR
MA
CP
JG
CS
P

EKONOMISK PLAN

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

ANTALET ANSTÄLLDA

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 462 kr/kvm boyta per år.

AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut i enlighet med underhållsplanen med 465 TSEK.

FÖRENINGENS FASTIGHETSLÅN

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Från och med första januari 2017 tillämpar föreningen inte längre fakturering av värme- och vattenförbrukning baserad på individuell förbrukning. Utdebitering görs stället så att varje lägenhet bär lika stor del av föreningens totala förbrukning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGENS PLANERADE UNDERHÅLL

Fastigheten är nybyggd år 2004. Fastigheterna har i tillägg fått helt nya fasader under 2012/2013 och uppfyller nu i stort de byggnormer som gäller för fastigheter med byggnadsår 2012/2013.

Underhållsplanen uppdateras vart annat år och uppdaterades senast 2019 och inga större underhållsåtgärder är planerade i närtid.

Utförda underhållsåtgärder under 2020

Under 2020 har inga specifika underhållsaktiviteter genomförts förutom att den gamla avläsningsutrustningen för värme och vatten ersatts. Den nya utrustningen ger automatisk avläsning och statistik.

TPR
MB
CP
CS
P

ÖVRIGA HÄNDELSER

Föreningen har fortsatt att konkurrensutsätta långgivare för att få ner räntekostnaderna. Det lån som förföll under året (4 032 TSEK) har därmed kunna läggas om på 5 år till en ränta ca 0,3 % lägre än tidigare. Under året har lånet på 1 500 TSEK lösts (Se not 14).

Från och med räkenskapsåret 2020 har vi bytt ekonomisk förvaltare till Nabo Group AB. Vi har också bytt revisor till BOREV Revision AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 467	3 467	3 467	3 467
Resultat efter fin. poster	-564	-847	-936	-845
Soliditet, %	83	82	82	81
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,45	1,67	1,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	51 550	-	-	51 550
Upplåtelseavgifter	110 000	-	-	110 000
Fond, yttre underhåll	1 732	-	465	2 197
Balanserat resultat	-7 325	-847	-465	-8 637
Årets resultat	-847	847	-564	-564
Eget kapital	155 110	0	-564	154 546

TKR
MA
CP
PS
CS
R

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 637
Årets resultat	-564
Totalt	-9 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	465
Balanseras i ny räkning	-9 666
	-9 201

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

TFK
MA
CP
B
CS
F

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 467	3 467
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 467	3 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 813	-1 858
Övriga externa kostnader	7	-117	-167
Personalkostnader	8	-72	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 659	-1 730
Summa rörelsekostnader		-3 660	-3 826
RÖRELSERESULTAT		-193	-359
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-370	-488
Summa finansiella poster		-370	-488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564	-847
ÅRETS RESULTAT		-564	-847

TRN
MA
CP
P
CS
P

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	185 152	186 810
Summa materiella anläggningstillgångar		185 152	186 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		185 152	186 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	0
Övriga fordringar	12	1 424	2 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	179	50
Summa kortfristiga fordringar		1 630	2 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		19	22
Summa kassa och bank		19	22
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 649	2 085
SUMMA TILLGÅNGAR			
		186 801	188 895

TPR
MA
CP
CS
P

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 550	161 550
Fond för yttre underhåll		2 197	1 732
Summa bundet eget kapital		163 747	163 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 637	-7 325
Årets resultat		-564	-847
Summa fritt eget kapital		-9 201	-8 172
SUMMA EGET KAPITAL		154 546	155 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 932	32 592
Summa långfristiga skulder		18 932	32 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 182	85
Leverantörsskulder		37	106
Skatteskulder		689	666
Övriga kortfristiga skulder		11	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	404	336
Summa kortfristiga skulder		13 323	1 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 801	188 895

MA
CP
AS
CS
TGA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 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 8 349 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Uppvärmning och vatten	900	900
Årsavgifter, bostäder	2 567	2 567
Summa	3 467	3 467

MA
CP
CS
TFR

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	13	8
Fastighetsskötsel	13	0
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	28	8

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Planerade underhåll	0	102
Reparationer	3	20
Summa	3	122

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fjärrvärme	724	763
Vatten	136	131
Summa	860	894

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	152	151
Fastighetsförsäkringar	67	52
Fastighetsskatt	351	338
Samfällighet	352	292
Summa	922	833

Posten Fastighetsskatt redovisades 2019 under noten för övriga externa kostnader.

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Bankkostnader	6	7
Ekonomisk förvaltning	34	85
Förbrukningsmaterial	20	3
Föreningsavgifter	7	7
Konsultkostnader	0	14
Revisionsarvoden	22	33
Övriga förvaltningskostnader	28	19
Summa	117	167

Posten Förbrukningsmaterial redovisades 2019 under noten för driftskostnader.

TICK
MA
R
CS
R

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	16	17
Styrelsearvoden	50	47
Övriga arvoden	6	8
Summa	72	72

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	369	476
Övriga räntekostnader	1	12
Summa	370	488

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	199 110	199 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 110	199 110
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 300	-10 570
Årets avskrivning	-1 659	-1 730
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 958	-12 300
Utgående restvärde enligt plan	185 152	186 810

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 966	82 966
Taxeringsvärde mark	158 410	158 410
Summa	241 376	241 376

TJKR
MA
P
CS
R

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221	221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>221</u>	<u>221</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-221	-221
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-221</u>	<u>-221</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	1 270	1 550
Skattekonto	31	360
Övriga fordringar	122	104
Summa	<u>1 424</u>	<u>2 013</u>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	38	0
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	11	0
Förvaltning	13	0
Räntor	2	0
Uppvärmning	68	0
Vatten	14	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	50
Summa	<u>179</u>	<u>50</u>

TRK
MK
Q
B
CS
R

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-31	1,68 %	3 882	3 924
Stadshypotek	2021-12-01	1,57 %	8 300	8 300
SEB	2024-09-28	0,81 %	7 600	7 600
SEB	2022-03-28	0,48 %	7 300	7 300
SEB	2025-06-28	0,75 %	4 032	0
SEB			0	1 500
Stadshypotek			0	4 053
Summa			31 113	32 677
Varav kortfristig del			12 182	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			42	

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 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	23	32
Förutbetalda avgifter/hyror	289	213
Löner	50	48
Sociala avgifter	15	15
Utgiftsräntor	28	28
Summa	404	336

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	39 300	39 300
Summa	39 300	39 300

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tomträttsavgift:

Från första november 2021 måste föreningen börja betala en tomträttsavgift till Stockholms stad på 330 TSEK år 1, vilket motsvarar en månadskostnad på 27,5 TSEK. Avgiften kommer att fördelas på respektive medlem från och med första november 2021. Styrelsens förslag på fördelning av tomträttsavgift kommer att presenteras för medlemmarna under våren i god tid före beslut på årsstämman och eventuell extrastämma.

TICR
MA
CP
ES
R

Amortering av lån:

Föreningen har för avsikt att amortera ca 1 000 TSEK kommande räkenskapsår.

Taxeringsvärde:

2021 års fastighetstaxering medför från 2021 höjt taxeringsvärde till 279 264 TSEK varav byggnadsvärde 93 088 TSEK och markvärde 186 176 TSEK.

Underskrifter

BROMMA, 2021 - 03 - 22

Ort och datum



Per Breikreuz
Ordförande



Carl Ragnar Bo Åkesson Saldeen
Ordinarie



Christopher Palm
Ordinarie



Marcus Ateva
Ordinarie



Torgny Gunnar Fredström
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 29



Tomas Ericson, BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor

TKK
AA
90
B
CS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 4, villor, org.nr 769610-1752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 4, villor för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2020 med modifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 4, villor för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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 29 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor