

Årsredovisning 2023

Brf Stora Mossen 4, villor

769610-1752



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor

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 om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvättstugan 7	2003	Stockholm
Tvättstugan 8	2006	Stockholm

Förvärvet av Tvättstugan 8 år 2006 skedde genom fusion med Brf Stora Mossen 3, Villor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 42 villor/parhus, upplåtna med bostadsrätt, med en total yta om 5 554 kvm, exklusive inredningsbara vindar.

Styrelsens sammansättning

Eleonora Andras	Ordförande
Krister Moberger	Styrelseledamot
Carl Saldeen	Styrelseledamot
Rose-Marie Wahlström	Styrelseledamot
Veronica Espmark	Styrelseledamot
Karin Lundevall	Suppleant
Per Larhed	Suppleant

Valberedning

Christopher Palm
Torgny Fredström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-23. På den extra stämman fattades beslut om nya stadgar (andra läsningen).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förstudie och upphandling av takrenovering
- 2022** ● Trädgårdsbodarna ommålade
Entrépartier och ytterdörrar oljade
Radonmätning (utan anmärkning)
- 2019** ● Energideklaration genomfördes (Energiklass E)
- 2013** ● Samtliga fasader renoverade (garantiarbete)
- 2004** ● Villorna/parhusen färdigställda (värdeår 2004)

Planerade underhåll

- 2024** ● Översyn och underhåll av taken.
Entrétrappor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel, avropsavtal Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är delägare i Stora Mossens Samfällighetsförening (717908-4293) tillsammans med Brf Stora Mossen 1 (fastigheten Tvättstugan 4) och Brf Stora Mossen 2 (fastigheten Tvättstugan 6). Samfällighetsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-12-20 och förrättning hos Lantmäteriet skedde 2005-12-23.

Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar (GA): GA:1 för kör- och gångvägar, markanläggningar, värme- och VA-system och grovsoprum avseende alla tre föreningarna (grovsoprummet är under avveckling). Föreningens andelstal är 33,6% avseende GA:1. För värme och vatten debiteras beräknade kostnader baserad på uppmätt förbrukning. GA:2 för sophus avseende hushållssopor från Brf 1 och Brf 4. Föreningens andelstal är 41.58% avseende GA:2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tomträttsavgäld

Föreningens tomträttsavtal har varit befriade från avgäld i 20 år t o m 2021-10-31. Stockholms Stad har beslutet att tomträttsavgälden under perioden 2021-11-01 - 2031-10-31 successivt ska ökas enligt följande:

2021-11-01 - 2022-10-31: 330,0 TSEK

2022-11-01 - 2023-10-31: 365,4 TSEK

2023-11-01 - 2024-10-31: 400,7 TSEK

2024-11-01 - 2025-10-31: 436,1 TSEK

2025-11-01 - 2031-10-31: 471,6 TSEK

Enligt tomträttsavtalen kan fastighetsägaren, Stockholms Stad, säga upp avtalen efter 60 år, dvs tidigast 2061, därefter vart 40:e år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar, amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgift debiteras enligt andelstal 1, baserad på respektive lägenhets storlek.

Därutöver tillkommer sedan 2021-11-01 utdebitering för att täcka kostnaden för tomträttsavgälden. Denna utdebitering fördelas utifrån ett andelstal som satts i relation till bostadsrätternas respektive tomtvärde, fastställt med hjälp av Skatteverkets modell för beräkning av taxeringsvärdet (år 2018-2020) på tomträtter, justerat med tomtens verkliga storlek.

Föreningen har således två andelstal för fördelning av årsavgifter: andelstal för årsavgift och andelstal för tomträttsavgäld.

Från och med 2017-01-01 tillämpar föreningen inte debitering av värme och vatten baserad på individuell förbrukning. Utdebitering görs istället så att varje lägenhet bär lika stor del av föreningens beräknade totala förbrukning.

Inför 2023 höjdes årsavgiften med 7,2%, avgiften för tomträttsavgäld med 10,4% och förbrukningsavgiften med 22,2%, sammantaget innebär detta en höjning med omkring 11,1%.

Inför 2024 höjdes årsavgiften med 14,4%, avgiften för tomträttsavgäld med 9,7% och förbrukningsavgiften med 12,4%, sammantaget innebär detta en höjning med omkring 13,5%.

Föreningens fastighetslån och likvida medel

Föreningen strävar efter att konkurransutsätta långivare för att hålla räntekostnaderna nere. Föreningen har per årsskiftet lån om totalt 30,3 MSEK med räntebindningstiden fördelad i fyra ungefär lika stora delar med förfall 2024, 2025 och 2026 samt rörligt.

Lånens genomsnittliga ränta per årsskiftet var 1,81% (föregående år 1,43%). Under året har 125 TSEK amorterats.

Föreningen har likvida medel om 2,2 MSEK, huvudsakligen som klientmedel hos Nabo, varav en del räntebärande. Föreningens nettoskuld (fastighetslån med avdrag av likvida medel) uppgår till 28,1 MSEK (föregående år 28,9).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 222	3 800	3 522	3 467
Resultat efter fin. poster	-1 135	-1 545	-696	-564
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	3 335	3 127	2 662	2 197
Taxeringsvärde	279 264	279 264	279 264	241 376
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	760	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 459	-	-	-
Skuldsättning per kvm	5 459	-	-	-
Sparande per kvm	109	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	-	-	-
Energikostnad per kvm	184	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	-	-	-
Räntekänslighet	7,18	-	-	-

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

Årets resultat är negativt men avskrivningarna överstiger det negativa resultatet och årets kassaflöde är positivt. Styrelsen planerar att under kommande år successivt höja årsavgifterna för att möta kostnadsökningarna och uppnå positivt resultat inom en rimlig tidshorisont.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 550	-	-	51 550
Upplåtelseavgifter	110 000	-	-	110 000
Fond, yttre underhåll	3 127	-	208	3 335
Balanserat resultat	-10 827	-1 545	-208	-12 579
Årets resultat	-1 545	1 545	-1 135	-1 135
Eget kapital	152 306	0	-1 135	151 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 579
Årets resultat	-1 135
Totalt	-13 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	650
Att från yttre fond i anspråk ta	-81
Balanseras i ny räkning	-14 283
	-13 714

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	4 222	3 800
Övriga rörelseintäkter	3	0	41
Summa rörelseintäkter		4 222	3 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 998	-3 240
Övriga externa kostnader	9	-143	-119
Personalkostnader	10	-65	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 659	-1 659
Summa rörelsekostnader		-4 865	-5 083
RÖRELSERESULTAT		-643	-1 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-509	-305
Summa finansiella poster		-492	-303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 135	-1 545
ÅRETS RESULTAT		-1 135	-1 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	180 176	181 835
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		180 176	181 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 176	181 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57	24
Övriga fordringar	14	2 194	1 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	321	299
Summa kortfristiga fordringar		2 572	2 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		15	17
Summa kassa och bank		15	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 586	2 098
SUMMA TILLGÅNGAR		182 762	183 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 550	161 550
Fond för yttre underhåll		3 335	3 127
Summa bundet eget kapital		164 885	164 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 579	-10 827
Årets resultat		-1 135	-1 545
Summa fritt eget kapital		-13 714	-12 372
SUMMA EGET KAPITAL		151 171	152 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 295	30 320
Summa långfristiga skulder		15 295	30 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 025	125
Leverantörsskulder		0	7
Skatteskulder		763	731
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	508	446
Summa kortfristiga skulder		16 297	1 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 762	183 933

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 593	1 705
Resultat efter finansiella poster	-1 135	-1 545
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 659	1 659
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	523	114
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100	-154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90	44
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	713	4
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-125	-115
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125	-115
ÅRETS KASSAFLÖDE	587	-111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 181	1 593

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 4, villor 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, tomträttsavgäld, 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 0,83 %

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 småhus är 9 287 kr per småhus, 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	2 753	2 567
Avgift för täckande av tomträttsavgäld	368	333
Värme och vatten	1 100	900
Summa	4 222	3 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	41
Summa	0	41

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	13	5
Besiktning och service	11	18
Trädgårdsarbete	0	18
Övrigt	19	0
Summa	43	41

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14	213
Bostäder	12	6
Soprum/miljöanläggning	2	0
Gård/markytor	68	0
Försäkringsärende/vattenskada	280	236
Summa	376	456

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	81	0
Fasader	0	443
Summa	81	443

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Uppvärmning	839	802
Vatten	182	151
Sophämtning	0	7
Summa	1 021	960

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112	104
Tomträttsavgälder	371	336
Bredband	151	139
Samfällighet	452	389
Fastighetsskatt	390	373
Summa	1 476	1 341

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	22	24
Förbrukningsmaterial	15	12
Juridiska kostnader	30	11
Revisionsarvoden	26	24
Ekonomisk förvaltning	36	34
Föreningsavgifter	7	7
Bankkostnader	6	7
Summa	143	119

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50	50
Sociala avgifter	14	14
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	65	64

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504	301
Övriga räntekostnader	5	4
Summa	509	305

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 110	199 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 110	199 110
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 275	-15 617
Årets avskrivning	-1 659	-1 659
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 934	-17 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 176	181 835
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 088	93 088
Taxeringsvärde mark	186 176	186 176
Summa	279 264	279 264

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221	221
Utgående anskaffningsvärde	221	221
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-221	-221
Utgående avskrivning	-221	-221
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7	3
Övriga fordringar	20	179
Nabo Klientmedelskonto	1 100	584
Borgo	1 066	992
Summa	2 194	1 758

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	41
Fastighetsskötsel	3	3
Uppvärmning	83	75
Försäkringspremier	19	18
Vatten	20	16
Tomträtt	100	91
Bredband	39	38
Förvaltning	18	17
Summa	321	299

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	0,93 %	3 754	3 797
SEB	2024-03-28	4,63 %	7 300	7 300
Stadshypotek	2026-12-01	1,09 %	7 634	7 717
SEB	2024-09-28	0,81 %	7 600	7 600
SEB	2025-06-28	0,75 %	4 032	4 032
Summa			30 320	30 446
Varav kortfristig del			15 025	125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 693 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
Utgiftsräntor	19	22
Löner	50	50
Beräknade uppl. sociala avifter	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	399	335
Beräknat revisionsarvode	26	24
Summa	508	446

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 300	39 300

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Saldeen
Styrelseledamot

Eleonora Andras
Ordförande

Krister Moberger
Styrelseledamot

Rose-Marie Wahlström
Styrelseledamot

Veronica Espmark
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2024 12:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.03.2024 11:13

DOCUMENT ID:

ry7n2csapp

ENVELOPE ID:

Hken3ciTpa-ry7n2csapp

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Mossen 4, villor, 769610-1752 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Ragnar Bo Åkesson Saldeen carl.saldeen@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 12:01 12.03.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/03) IP: 104.28.31.64
2. ELEONORA ANDRAS lejonнора@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 09:32 13.03.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/21) IP: 213.89.234.96
3. KRISTER MOBERGER krister.a.e.moberger@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 10:34 14.03.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/27) IP: 213.89.229.134
4. ROSE-MARIE WAHLSTRÖM wahlstrom.rosie@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 12:10 12.03.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/11) IP: 213.89.131.231
5. VERONICA ESPMARK vera.espmark@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 22:00 14.03.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/07) IP: 213.89.147.110
6. Hans Peter Lindkvist revision@borev.se	Signed Authenticated	15.03.2024 12:06 15.03.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

* 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 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 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 revisionssed 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 4, villor 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.03.2024 11:13

DOCUMENT ID:

H1bh2qs6aT

ENVELOPE ID:

By3h9oT6a-H1bh2qs6aT

DOCUMENT NAME:

Mall RB - behandlar förlust - K2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist revision@borev.se	Signed Authenticated	15.03.2024 12:08 15.03.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

* 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