

Årsredovisning
för
Brf Stora Mossen 1

769609-1672

Räkenskapsåret

2016

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Styrelsen för Brf Stora Mossen 1, med säte i BROMMA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 3 januari 2003.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtterna till fastigheterna Tvättstugan 5 och 6 i Stockholms kommun den 19 februari 2003.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus, varav två med källare, i 3-4 våningar med totalt 59 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 430 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser.

Föreningens tomträttsavtal gäller fr o m den 4 juni 2003. Förvärvsavtalet mellan föreningen och Stockholms kommun är befriat från avgäld och gäller oförändrat i 20 år t o m den 31 oktober 2021. Tomträttsavgälden skall därefter beräknas på den area som anges i de ritningar enligt vilken bygglov beviljats inklusive eventuell senare tillbyggnad.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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 0,424 avseende värme, vatten och sophämtning och 0,472 avseende övriga samfällighetskostnader.

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

RI
MS

Gemensamhetsanläggning 1 avser elavgifter för undercentral, elavgifter för utvändig 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 återvinningssopor, 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.

Servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende nyttjandet av område (15 p-platser) på marksamfälligheten Tvättstugan S:9 samt en belastande ledningsrätt för spill och dagvatten.

Fastighetsavgift

För 2016 utgår hel kommunal fastighetsavgift på 1 268 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 125 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 000 000 kr och markvärde 43 000 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 mars 2003.

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 754 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan med 248 700 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

RE
SA

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mathias Debatin Rolf Ingelstam David Belin Marie Dahlfors Sten Mortensen
-----------	--

Suppleanter	Niels Gjerlöv Håkan Wiberg Åsa Ekengren
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå AB	Ordinarie
--	-----------

Lars Jonasson Borev Revisionsbyrå AB	Suppleant
---	-----------

Valberedning

Anders Larsson
Siri Rinde

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 för om räkenskapsåret 2014 ska tillämpa en linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar innebär detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. De föreningar som har inskrivet i stadgarna att avgifterna ska täcka kostnaderna behöver ändra stadgarna om det blir underskott, eftersom avskrivningar ingår i begreppet kostnad.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 262 991 kr 2013 till 2 245 482 kr 2014. Följden av detta blir att föreningen visar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Under 2016 planerade vi vår stora garantirenovering av våra fasader som JM skall utföra i etapper med start 2017 och fram till 2019.

RI
Wib
Ekengren

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (81) medlemmar. Under året har 8 (4) medlemmar tillträtt samt 9 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (6) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 433	4 392	4 312	4 296	4 306
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 213	-1 506	-1 739	21	213
Soliditet (%)	77,01	76,86	76,76	76,86	76,70
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 038	747	512	290	472
Fastighetslån/kvm (kr)	8 508	8 656	8 784	8 840	8 840
Årsavgifter/kvm (kr)	754	754	754	754	754
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	2,38	2,91	3,50	3,51
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,59	22,76	22,85	22,78	22,75
Lån i förhållande till tax.värde (%)	36,96	40,17	40,76	41,03	44,44

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Föreningens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

B
RI
SAS
MD

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 997 000	100 003 00 0	2 341 188	-3 129 930	-1 505 688	158 705 570
Disposition av föregående års resultat:			248 700	-1 754 388	1 505 688	0
Årets resultat					-1 213 096	-1 213 096
Belopp vid årets utgång	60 997 000	100 003 00 0	2 589 888	-4 884 318	-1 213 096	157 492 474

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 884 318
årets förlust	-1 213 096
	-6 097 414

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	248 700
i ny räkning överföres	-6 346 114
	-6 097 414

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RE
4/12

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 433 255	4 391 612
Övriga rörelseintäkter		22 946	24 922
Summa rörelseintäkter		4 456 201	4 416 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 360 952	-2 257 697
Övriga externa kostnader	4	-225 142	-220 268
Personalkostnader	5	-67 298	-67 623
Avskrivningar	6, 7	-2 250 663	-2 250 663
Summa rörelsekostnader		-4 904 055	-4 796 251
Rörelseresultat		-447 854	-379 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 204	1 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 446	-1 127 500
Summa finansiella poster		-765 242	-1 125 971
Resultat efter finansiella poster		-1 213 096	-1 505 688
Årets resultat		-1 213 096	-1 505 688

RI
SLS
RI
ML

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	6	202 093 403	204 338 885
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 181	10 362
Summa materiella anläggningstillgångar		202 098 584	204 349 247

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		202 146 084	204 396 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 946	0
Övriga fordringar	9	1 813 221	1 608 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	463 905	444 482
Summa kortfristiga fordringar		2 300 072	2 053 304

Kassa och bank

Kassa och bank		51 238	45 568
Summa kassa och bank		51 238	45 568
Summa omsättningstillgångar		2 351 310	2 098 872

SUMMA TILLGÅNGAR

204 497 394

206 495 619

RI
MD

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

161 000 000

161 000 000

Fond för yttre underhåll

2 589 888

2 341 188

Summa bundet eget kapital

163 589 888

163 341 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 884 318

-3 129 931

Årets resultat

-1 213 096

-1 505 688

Summa fritt eget kapital

-6 097 414

-4 635 619

Summa eget kapital

157 492 474

158 705 569

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

46 200 000

46 200 000

Summa långfristiga skulder

46 200 000

46 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

800 000

Leverantörsskulder

84 729

87 564

Skatteskulder

148 149

109 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

572 042

593 277

Summa kortfristiga skulder

804 920

1 590 050

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 497 394

206 495 619

B
RI
SA 11/1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	4 095 012	4 095 012
Hyror och övriga intäkter	365 393	323 051
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 3 422 838	-3 671 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 037 567	746 899
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-31 309	16 114
Årets amorteringar	-800 000	-700 000
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Årets investeringar	0	0
Förändring likvida medel	206 258	63 013
Likvida medel vid årets början	1 492 668	1 429 655
Likvida medel vid årets slut	1 698 926	1 492 668

RI
B
P
U

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 095 012	4 095 012
Samfällighetsavgift	125 000	99 000
P-plats och garage	210 350	194 600
Övriga objekt	2 893	3 000
	4 433 255	4 391 612

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	104 185	71 893
Trädgårdsskötsel	179 366	166 204
Kostnader i samband med städdagar	498	2 807
Städkostnader	88 783	83 040
Snöröjning/sandning	17 137	17 604
Hisskostnader	41 324	41 325
Besiktningsskostnader	10 392	5 016
Gemensamhetsanläggning	471 000	493 000
Reparationer	57 430	40 375
Hissreparationer	24 243	46 167
Trädgård och utemiljö	2 500	6 650
Planerat underhåll	120 868	218 337
Fastighetsel	135 160	169 369
Uppvärmning	747 000	722 000
Vatten och avlopp	88 000	79 000
Försäkringskostnader	64 432	61 050
Kabel-tv	168 661	120 606
Försäkringsersättningar	0	-97 311
Hyra för garage/parkering	28 800	0
Förbrukningsmaterial	11 173	10 565
	2 360 952	2 257 697

RI B
MD

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	74 812	73 337
Telefoni	12 946	12 653
Hemsida	4 560	4 291
Porto	3 810	4 921
Föreningsgemensamma kostnader	4 114	2 543
Revisionsarvode	11 438	12 125
Ekonomisk förvaltning	96 299	89 936
Bankkostnader	3 250	3 250
Underhållsplan	3 624	3 592
Medlems-/föreningsavgifter	6 430	6 430
Gåvor	0	2 001
Övriga poster	3 859	5 189
	225 142	220 268

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	54 000	55 000
Sociala avgifter	13 298	12 623
	67 298	67 623

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Ingående avskrivningar	-6 486 115	-4 240 633
Årets avskrivningar	-2 245 482	-2 245 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 731 597	-6 486 115
Utgående redovisat värde	202 093 403	204 338 885
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	40 000 000
	125 000 000	117 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	51 810	51 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 810	51 810
Ingående avskrivningar	-41 448	-36 267
Årets avskrivningar	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 629	-41 448
Utgående redovisat värde	5 181	10 362

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 3 500 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	95 533	57 802
Fordran Stora Mossens SFF	70 000	103 920
Avräkningskonto förvaltare	1 647 688	1 447 100
	1 813 221	1 608 822

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	32 597	31 835
Hiss serviceavtal	17 430	0
Kabel-TV	42 737	44 756
Samfällighetsavgift	343 000	342 750
Ekonomisk förvaltning	28 141	25 141
	463 905	444 482

RI
SL M

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek lån 52275	1,55	2018-12-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek lån 122297	1,49	2020-10-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek lån 122298	1,19	2019-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek lån 134803	1,11	2018-12-30	3 000 000	0
Stadshypotek lån 134804	1,01	2017-12-30	3 000 000	0
Stadshypotek lån 134805	0,99	3-mån rörlig	1 000 000	0
Stadshypotek lån 35784	1,89	2018-09-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek lån 190235	1,14	3-mån rörlig	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek lån 52274	1,10	3-mån rörlig	0	7 300 000
Stadshypotek lån 978185	1,05	3-mån rörlig	0	500 000
avgår kortfristig del			0	-800 000
			46 200 000	46 200 000

Rörlig ränta är per 2016-12-31.

Lån 122298 kap.skuld 7 000 000:- har en extra amortering gjorts 2016-01-04.

Lån 978185 kap.skuld 500 000:- har lösts 2016-02-08.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	124 422	152 105
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter	10 800	10 800
Revision	12 000	12 000
Fastighetsel	17 006	14 887
Snöröjning	0	674
Förutbetalda avgifter och hyror	351 984	348 811
Hissreparation	1 830	0
	572 042	593 277

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

RI
800
11/12

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amortering utöver plan på 1 000 000 kr gjordes den 4 januari 2017.

Stockholm den 2017-04-21



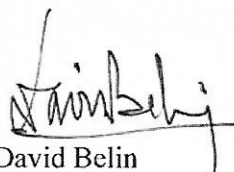
Mathias Debatin



Rolf Ingelstam



Marie Dahlfors



David Belin



Sten Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2017.



Tomas Jonasson
Revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1 för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Stora Mossen 1, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 någon 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 disposition 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 förenlig 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 27 april 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor