

Föreningsstämma 2018 Brf Stora Mossen 1

Tid: Måndag den 14 maj 2018 klockan 19:00.

Plats: Abrahamsbergskyrkan, Bromma.

§ 1 Öppnande av stämman

Åsa Ekengren öppnade stämman och hälsade alla välkomna.

§ 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

37 antal röstberättigade medlemmar närvarande vid stämman och närvaroplistan bifogas detta protokoll.

§ 3 Val av ordförande vid stämman.

Bertil Åhman valdes till stämmans ordförande.

§ 4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare.

Ordförande valde Håkan Gustavsson till protokollförare för stämman.

§ 5 Fastställande av dagordningen.

Dagordningen godkändes av stämman med ändringen att byta plats på punkt 11 o 12, frågan om förra årets protokoll som läggs under paragraf 7 samt i paragraf 2 stryks delen som handlar om att datum för medlems inträde ska finnas i röstlängden.

§ 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.

Stämman valde Robert Palm och Birgitta Edling till justeringsmän tillika rösträknare.

§ 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

Kallelse samt förslag till stadgeändring gick ut i pappersform samt mail den 27/4 till alla medlemmar i föreningen.

Stämman finner att kallelse till stämman skickades ut i behörig ordning.

Stämman finner att förra årets stämmoprotokoll läggs till handlingarna.

§ 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Sten Mortensen föredrog årsredovisningen 2017.

Vårt kapital har minskat med 2,0 miljoner kr, avgifterna är oförändrade för 2017, och vi avsätter till yttre fond 248.700 kr.

Taxvärde för fastigheten uppgår till 125 MSEK, varav byggnadsvärde är 82 MSEK och markvärde 43 MSEK, värdeår är 2004.

§ 9 Föredragning av revisionsberättelsen.

Sten Mortensen föredrog revisionsberättelsen och den lades utan erinran till handlingarna.

§ 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.

Resultat- och balansräkning fastställdes av stämman.

§ 11 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.

Stämman godkände användningen av uppkommet resultat och beslutade att behandla resultatet enligt styrelsens förslag.

§ 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

§ 13 Beslut om arvoden.

Det tillfälliga förhöjda arvodet på 70 000 plus sociala avgifter, för styrelsen att dela på, kvarstår under renoveringsperioden.

§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Val av styrelse

Styrelsen valdes enligt lagt förslag.

Omval Åsa Ekengren	Sobelgränd 1	Ledamot
Nyval Håkan Gustavsson	Enhörningsgränd 12	Ledamot
Omval Rolf Ingelstam	Enhörningsgränd 16	Ledamot
Omval Sten Mortensen	Enhörningsgränd 4	Ledamot
Nyval Ida Nilsson	Enhörningsgränd 4	Ledamot
Nyval Lennart Forsberg	Enhörningsgränd 4	Suppleant
Nyval David Belin	Enhörningsgränd 6	Suppleant
Nyval Siri Rinde	Enhörningsgränd 4	Suppleant
Nyval Per Bergendal	Sobelgränd 1	Suppleant

§ 15 Val av revisorer och revisorssuppleant.

Revisor Tomas Jonasson på Borev Revisionsbyrå AB och suppleant Lars Jonasson på Borev Revisionsbyrå AB godkändes av stämman.

§ 16 Val av valberedning.

Anders Larsson omvaldes, och Helena Ålenius valdes in i valberedningen.

§ 17 Övriga ärenden:

a. *Stadgeändring, beslut.*

Åsa Ekengren beskrev kortfattat de ändringar som föreslås. Ändringarna riktar sig framför allt till att anpassa stadgarna till förändrad lagstiftning, aktualisering av vissa stycken samt redaktionella ändringar för att öka tydligheten i stadgarna. Detta är första stämman ändringarna tas upp på, de kommer även att tas upp i nästa årsstämma för att vinna laga kraft. Stämman godkände föreslagna ändringar i stadgarna.

b. *Tomträttsavgäld och det ekonomiska läget, information om styrelsens undersökningar.*

Ida informerade om tomträttsavgälden. Brf Stora Mossen 1 har varit avgäldsbefriade till och med 2021, sedan införs avgälden stegvis fram till 2025. Från 2025 betalar föreningen fullt ut. Än är inte alla förutsättningar på plats, bland annat ska BTA räknas om, vilken avgälden baseras på. I grova drag kommer avgälden att kosta oss 430 tkr år 1 och 1080 tkr år 5. Styrelsen tittar på olika alternativ, tex att köpa marken från Stockholms Stad, men inget pekar just nu på att det skulle vara fördelaktigt. Styrelsen tittar även på vilka åtgärder och hantering av olika kostnader för att mildra påverkan på

medlemmarnas månadsavgift, men den avgiften kommer att behöva höjas för att täcka de nya kostnaderna.

Håkan Wiberg informerade om ekonomiska läget. De sänkta räntekostnaderna till följd av amorteringar och sänkta räntesatser har inneburit att vi inte har behövt höja medlemmarnas årsavgifter trots ökade rörelsekostnader. Efter 2018 kommer räntekostnaden inte att sjunka ytterligare.

Håkan beskrev kostnaderna utifrån ett tårtdiagram. I tårtdiagrammet är de största kostnaderna specificerade. Avskrivningarna på byggnaderna (ca 35% av de totala kostnaderna) är en bokföringsteknisk belastning på årsresultatet som inte har medfört någon utbetalning under året. Resterande ca 65% av de totala kostnaderna bör täckas av medlemmarnas årsavgifter. Så var fallet år 2017.



För att ge ett perspektiv på kostnadsutvecklingen över tid visar tabellen förändringen av de stora och årligen återkommande kostnadsposterna under den senaste femårsperioden.

	Avtalsbundna och återkommande kostnader 2013 -2017			
	2013	2016	2017	2013 2017
Fastighetsskötsel grundavtal	68 100	74 641	83 245	22 %
Trädgårdsskötsel grundavtal	127 502	121 741	117 504	-8 %
Snöröjning/sandning	15 752	17 137	15 454	-2 %
Gemensamhetsanläggning 1	315 000	353 000	409 000	30 %
Gemensamhetsanläggning 2	111 000	118 000	163 750	48 %
Fastighetsel	194 267	112 214	188 236	-3 %
Fjärrvärme	770 000	747 000	960 000	25 %
Vatten- och avlopp	64 000	88 000	117 250	83 %
Ek förvaltning grundavtal	79 892	91 249	95 696	20 %
Räntekostn för fastighetslån	1 680 735	769 050	635 355	-62 %
Utv KPI 2013-01-01 – 2017-12-31				4,26 %

c. *Projekt, hjälpa föreningen, information.*

Åsa Ekengren tog upp möjligheten och nödvändigheten i att vi alla hjälps åt med det som är angeläget för föreningen. Vi har massor av kompetens, och både styrelsen och medlemmarna själva har ideer om saker man skulle kunna göra. Styrelsen ber medlemmarna att tänka till kring vad de skulle kunna göra och önskar att fler tar på sig mindre uppdrag/projekt. Vi skulle både få mer gjort och kunna sänka våra kostnader. Att arbeta i projekt ökar trivsel samt förbättrar föreningens ekonomi.

§ 18 **Motioner.**

Inga inkomna motioner.

§ 19 **Övriga frågor.**

Åsa tackade avgående styrelse och de som engagerat sig, samt presenterade den nya styrelsen.

§ 20 **Stämmans avslutande.**

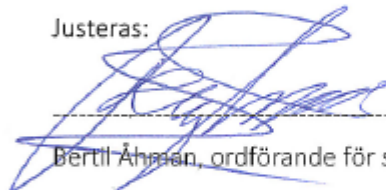
Stämmans ordförande Bertil Åhman avslutade stämman.

Vid protokollet:



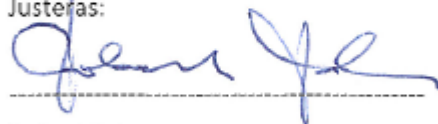
Håkan Gustavsson

Justeras:



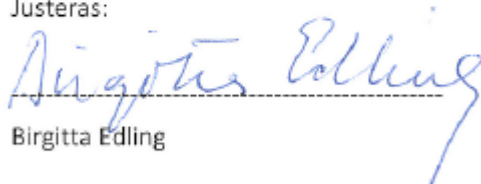
Bertil Åhman, ordförande för stämman

Justeras:



Robert Palm

Justeras:



Birgitta Edling

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 2017. 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 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 uppger, 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 2017 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 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 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 försummelse 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2018



Tomas Johansson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Årsredovisning
för
Brf Stora Mossen 1

769609-1672

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Stora Mossen 1, med säte i BROMMA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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. Förättningen 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.



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.

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 2018-12-31.

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.

Handwritten signature and initials, possibly 'NG' and '201'.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åsa Ekengren Rolf Ingelstam David Belin Niels Gjerlöv Sten Mortensen
Suppleanter	Mathias Debatin Ida Nilsson Håkan Wiberg Håkan Gustavsson

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

Styrelsen har under året haft 11 (7) 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

JM har en åtgärdsplan för föreningen som innebär att fasaden rivs på alla 8 husen och ersätts med 2-stegs tätad och dränerande fasad. Detta arbete pågår f.o.m. aug. 2017 t.o. m. våren 2019. JM står för kostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (80) medlemmar. Under året har 3 (7) antal överlåtelser ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

ÅE
80 RA | by
NG

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 312	4 433	4 392	4 312	4 296
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 026	-1 213	-1 506	-1 739	21
Soliditet (%)	77,04	77,01	76,86	76,76	76,86
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	31	1 038	747	512	290
Fastighetslån/kvm (kr)	8 324	8 508	8 656	8 784	8 840
Årsavgifter/kvm (kr)	754	754	754	754	754
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,65	2,38	2,91	3,50
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,42	22,59	22,76	22,85	22,78
Lån i förhållande till tax.värde (%)	36,16	36,96	40,17	40,76	41,03

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.

Handwritten signatures and initials:
JC
SA RZ NG

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 997 000	100 003 000 0	2 589 888	-4 884 318	-1 213 096	157 492 474
Disposition av föregående års resultat:			248 700	-1 461 796	1 213 096	0
Årets resultat					-2 025 799	-2 025 799
Belopp vid årets utgång	60 997 000	100 003 000 0	2 838 588	-6 346 114	-2 025 799	155 466 675

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 346 114
årets förlust	-2 025 799
	-8 371 913
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	248 700
i ny räkning överföres	-8 620 613
	-8 371 913

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

Handwritten signatures and initials, including "AB", "S", and "NG".

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 311 512	4 433 255
Övriga rörelseintäkter		495	22 946
Summa rörelseintäkter		4 312 007	4 456 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 124 897	-2 360 952
Övriga externa kostnader	4	-238 720	-225 142
Personalkostnader	5	-87 850	-67 298
Avskrivningar	6, 7	-2 250 663	-2 250 663
Summa rörelsekostnader		-5 702 130	-4 904 055
Rörelseresultat		-1 390 123	-447 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 791	4 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 467	-769 446
Summa finansiella poster		-635 676	-765 242
Resultat efter finansiella poster		-2 025 799	-1 213 096
Årets resultat		-2 025 799	-1 213 096



Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31
1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	6	199 847 921	202 093 403
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	5 181
Summa materiella anläggningstillgångar		199 847 921	202 098 584

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		199 895 421	202 146 084

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	22 946
Övriga fordringar	9	1 593 081	1 813 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	104 727	463 905
Summa kortfristiga fordringar		1 697 808	2 300 072

Kassa och bank

Kassa och bank		194 317	51 238
Summa kassa och bank		194 317	51 238
Summa omsättningstillgångar		1 892 125	2 351 310

SUMMA TILLGÅNGAR

201 787 546 204 497 394

Handwritten signatures and initials, including "SAB", "RI", and "NG".

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		2 838 588	2 589 888
Summa bundet eget kapital		163 838 588	163 589 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 346 114	-4 884 318
Årets resultat		-2 025 799	-1 213 096
Summa fritt eget kapital		-8 371 913	-6 097 414
Summa eget kapital		155 466 675	157 492 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	45 170 000	46 200 000
Summa långfristiga skulder		45 170 000	46 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000	0
Leverantörsskulder		386 856	84 729
Skatteskulder		152 397	148 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	581 618	572 042
Summa kortfristiga skulder		1 150 871	804 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 787 546	204 497 394

SESS
R
NG

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 025 799	-1 213 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 250 663	2 250 663
Förändring skatteskuld/fordran		4 248	38 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		229 112	1 076 507
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		22 946	-22 946
Förändring av kortfristiga fordringar		363 017	-23 234
Förändring av leverantörsskulder		302 127	-2 835
Förändring av kortfristiga skulder		39 577	-821 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		956 779	206 257
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 030 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 030 000	0
Årets kassaflöde		-73 221	206 257
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 698 926	1 492 668
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 625 705	1 698 925

ite
Scha
RE
W6

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 095 012	4 095 012
Samfällighetsavgift	0	125 000
P-plats och garage	213 500	210 350
Övriga objekt	3 000	2 893
	4 311 512	4 433 255

SES
RT
RT

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	83 245	104 185
Trädgårdsskötsel	136 504	179 366
Kostnader i samband med städdagar	603	498
Städkostnader	83 149	88 783
Suoröjning/sandning	15 454	17 137
Hisskostnader	43 595	41 324
Besiktningkostnader	34 520	10 392
Gemensamhetsanläggning	572 750	471 000
Reparationer	152 774	57 430
Hissreparationer	198 736	24 243
Trädgård och utemiljö	7 594	2 500
Planerat underhåll	430 345	120 868
Fastighetsel	188 236	135 160
Uppvärmning	960 000	747 000
Vatten och avlopp	117 250	88 000
Försäkringskostnader	69 259	64 432
Kabel-tv	170 955	168 661
Försäkringsersättningar	-144 329	0
Hyra för garage/parkering	-7 200	28 800
Förbrukningsinventarier	1 315	0
Förbrukningsmaterial	10 142	11 173
	3 124 897	2 360 952

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	77 585	74 812
Telefoni	18 738	12 946
Hemsida	5 024	4 560
Porto	3 792	3 810
Föreningsgemensamma kostnader	2 589	4 114
Revisionsarvode	12 000	11 438
Ekonomisk förvaltning	96 476	96 299
Bankkostnader	3 249	3 250
Underhållsplan	11 376	3 624
Medlems-/föreningsavgifter	6 492	6 430
Gåvor		0
Övriga poster	1 400	3 859
	238 721	225 142

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	64 500	54 000
Sociala avgifter	23 350	13 298
	87 850	67 298

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Ingående avskrivningar	-8 731 597	-6 486 115
Årets avskrivningar	-2 245 482	-2 245 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 977 079	-8 731 597
Utgående redovisat värde	199 847 921	202 093 403
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	125 000 000	125 000 000

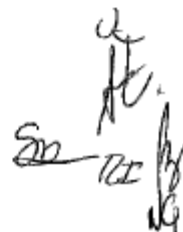
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	51 810	51 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 810	51 810
Ingående avskrivningar	-46 629	-41 448
Årets avskrivningar	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 810	-46 629
Utgående redovisat värde	0	5 181

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 750 kr.



Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	96 694	95 533
Fordran Stora Mossens SFF	65 000	70 000
Avräkningskonto förvaltare	1 431 387	1 647 688
	1 593 081	1 813 221

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

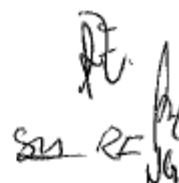
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	36 662	32 597
Hiss serviceavtal	0	17 430
Kabel-TV	42 767	42 737
Samfällighetsavgift	0	343 000
Ekonomisk förvaltning	25 298	28 141
	104 727	463 905

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2017-12-31	2016-12-31
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	3 000 000
Stadshypotek lån 134804			0	3 000 000
Stadshypotek lån 134805			0	1 000 000
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 268462	1,01	3-mån rörlig	3 000 000	0
avgår kortfristig del			-30 000	0
			45 170 000	46 200 000

Rörlig ränta är per 2017-12-31.

Lån 134805 kap.skuld 1 000 000:- har lösts 2017-01-04.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	76 938	124 422
Styrelsearvoden	70 000	54 000
Sociala avgifter	22 000	10 800
Revision	12 156	12 000
Fastighetsel	11 552	17 006
Fjärrvärme	16 000	0
Vatten- och avlopp	1 000	0
Snöröjning	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	382 346	351 984
Hissreparation	0	1 830
Hissbesiktning	-2 549	0
Reparationer	9 175	0
Gemensamhetsanläggning	26 000	0
	624 618	572 042

Handwritten signature and initials
RE NG

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000


Stockholm den 24/4 2018.


Åsa Ekengrén
Ordförande


Niels Gjerlov


Rolf Ingelstam


David Belin


Sten Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2018


Tomas Jönasson
Revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Röstlängd – Brf Stora Mossen 1

Lgh fast.reg	Namn	Adress	Närvaro med rösträtt
111	Anna Bensow	Enhörningsgränd 4	X
112	Helena Ålenius	Enhörningsgränd 4	X
121	Ulrika & Lennart Forsberg	Enhörningsgränd 4	X
122	Siri Rinde	Enhörningsgränd 4	X
123	Roswitha Abelin	Enhörningsgränd 4	
131	Sara Hedenlöf & Gustav Brandt	Enhörningsgränd 4	X
132	Anita Arnebrant	Enhörningsgränd 4	X
133	Sten & Ann Mortensen	Enhörningsgränd 4	X
141	Ida Nilsson & Mattias Lindström	Enhörningsgränd 4	X
142	Per-Håkan Reuterfelt (&Hannertz)	Enhörningsgränd 4	
211	Karoline Olsson	Enhörningsgränd 6	X
212	Gertrud Waak & Nils Danell	Enhörningsgränd 6	X
221	Anneli von Lode	Enhörningsgränd 6	
222	Anna Waldenström	Enhörningsgränd 6	
223	Elin Ahldén & Ullström	Enhörningsgränd 6	
231	Niels Gjerloev	Enhörningsgränd 6	
232	Ulla-Britt Ekeblom	Enhörningsgränd 6	X
233	Gun Britt & David Belin	Enhörningsgränd 6	X
241	Anna Carin & Olle Hagberg	Enhörningsgränd 6	X
242	Bodil Sonhammer (& Hans Sjöwall)	Enhörningsgränd 6	
301	Guerin Ellen	Enhörningsgränd 10	
302	Mikael Forslund & Dorotea Häggström	Enhörningsgränd 10	X
311	Jesper Björk & Hugo Björk	Enhörningsgränd 10	
312	Anna & Daniel Hellstadius	Enhörningsgränd 10	
321	Håkan & Majvi Wiberg	Enhörningsgränd 10	X
322	Birgitta Edling	Enhörningsgränd 10	X
331	Agneta Hannerz-Hyllén	Enhörningsgränd 10	
401	Ihre Kajsa	Enhörningsgränd 12	
402	Håkan Gustavsson	Enhörningsgränd 12	X
411	Kerstin & Lars Mårtensson	Enhörningsgränd 12	X
412	Jessica Rindegård (fadern Bo handikappad bor på Sobel)	Enhörningsgränd 12	
421	Göran & Agneta Näslund	Enhörningsgränd 12	X
422	Lars-Gunnar Albåge	Enhörningsgränd 12	
431	Tino & Evy-Anne Goetze	Enhörningsgränd 12	X
501	Els-Margret Morberg & Carlson	Enhörningsgränd 14	X

502	Johan Bäcké	Enhörningsgränd 14	X
511	Åsa Rosengren	Enhörningsgränd 14	
512	Helena Massalsky	Enhörningsgränd 14	
521	Inga & Christer Dahl	Enhörningsgränd 14	X
522	Britta Jansson	Enhörningsgränd 14	X
531	Anita & Sven Hanson	Enhörningsgränd 14	
611	Lars-Olof & Annika Nordfors	Enhörningsgränd 16	X
612	Karin Dahlkvist Stache (Reidar Anita)	Enhörningsgränd 16	
621	Ossie Rohman	Enhörningsgränd 16	X
622	Kerstin Nordemar & Bertil Åhman	Enhörningsgränd 16	X
631	Ulla-Lena & Rolf Ingelstam	Enhörningsgränd 16	X
632	Ester Mogensen	Enhörningsgränd 16	X
711	Susanne Niklasson & Anders Larsson	Enhörningsgränd 18	X
712	Mona & Gunnar Landberg	Enhörningsgränd 18	
721	Robert & Margaretha Palm	Enhörningsgränd 18	X
722	Ingrid Windrup	Enhörningsgränd 18	X
731	Margareta & Jan Hellstadius	Enhörningsgränd 18	X
732	Lars & Lena Stenquist	Enhörningsgränd 18	
811	Tony Shapiro & Anna Lindström	Sobelgränd 1	
812	Per Bergendal & Wanda Mlodzick	Sobelgränd 1	X
821	Barbro Ingemarson	Sobelgränd 1	
822	Mattias Wadsten & Amina Berg	Sobelgränd 1	X
831	Beth Götesson & Mats Danielsson	Sobelgränd 1	X
832	Åsa Ekengren	Sobelgränd 1	X