



Årsredovisning 2019



Brf Stora Mossen 1

Org nr 769609-1672

fastum

www.fastum.se | 90 220

HG RI
SW SA 10

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

14/6/02
113

Styrelsen för Brf Stora Mossen 1, med säte i BROMMA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 2 oktober 2019.

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 fullvärdesförsäkrad 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.

SU
W
HG
RC
EA

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 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 2019 utgår hel kommunal fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 92 000 000 kr och markvärde är 65 000 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB fram till 31 december 2019. Från 1 januari 2020 så är avtal tecknat med Nabo AB.

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 10.

HG RT
SA W

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åsa Ekengren Rolf Ingelstam Ida Nilsson Håkan Gustavsson Sten Mortensen	Avgick 17 augusti 2019
Suppleanter	Lennart Forsberg Siri Rinde Elin Ahldén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 (15) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV Revision AB

Ordinarie

Lars Jonasson
BOREV Revision AB

Suppleant

Valberedning

Anders Larsson
Helena Ålenius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2019 avslutades det omfattande fasadarbetet som påbörjades av JM i augusti 2017. Under denna period revs fasaderna på samtliga 8 hus och ersattes med nya, helt på JM:s bekostnad. För föreningen innebär det förläng livslängd för våra fasader och framskjutet underhåll. När fasadrenoveringen hade avslutats återplanterades gräsmattor, buskage, träd och övriga planteringar. Dessutom genomfördes under hösten utvändigt oljning av samtliga äldre träpartier och ytterdörrar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (80) medlemmar. Under året har 6 (0) överlåtelse ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

HG RZ
IN SA
SO

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 311	4 315	4 312	4 433	4 392
Resultat efter finansiella poster	-1 625	-1 148	-2 026	-1 213	-1 506
Soliditet (%)	77,42	77,41	77,04	77,01	76,86
Resultat exkl avskrivningar	620	1 049	31	1 038	747
Fastighetslån/kvm (kr)	8 137	8 137	8 324	8 508	8 656
Årsavgifter/kvm (kr)	754	754	754	754	754
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	1,37	1,39	1,65	2,38
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,40	22,17	22,42	22,59	22,76
Lån i förhållande till tax.värde (%)	28,14	35,35	36,16	36,96	40,17

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.

7A
HG RE
W

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 997 000	100 003 000	3 087 288	-8 620 614	-1 147 567	154 319 107
Disposition av föregående års resultat:			248 700	-1 396 267	1 147 567	0
Årets resultat					-1 625 003	-1 625 003
Belopp vid årets utgång	60 997 000	100 003 000	3 335 988	-10 016 881	-1 625 003	152 694 104

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 016 881
årets förlust	-1 625 003
	-11 641 884

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	248 700
i ny räkning överföres	-11 890 584
	-11 641 884

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

HG RI
ms EA
GH

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 311 434	4 315 163
Övriga rörelseintäkter		2 326	0
Summa rörelseintäkter		4 313 760	4 315 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 884 692	-2 266 259
Övriga externa kostnader	4	-256 491	-246 468
Personalkostnader	5	-85 592	-92 842
Avskrivningar	6	-2 245 482	-2 245 482
Summa rörelsekostnader		-5 472 257	-4 851 051
Rörelseresultat		-1 158 497	-535 888
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 506	-611 679
Summa finansiella poster		-466 506	-611 679
Resultat efter finansiella poster		-1 625 003	-1 147 567
Årets resultat		-1 625 003	-1 147 567

HG RE
SA 10

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

6

195 356 957

197 602 439

Summa materiella anläggningstillgångar

195 356 957

197 602 439

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

195 404 457

197 649 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

26 892

Övriga fordringar

8

1 527 895

989 341

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

111 192

492 072

Summa kortfristiga fordringar

1 639 087

1 508 305

Kassa och bank

Kassa och bank

191 517

193 067

Summa kassa och bank

191 517

193 067

Summa omsättningstillgångar

1 830 604

1 701 372

SUMMA TILLGÅNGAR

197 235 061

199 351 311

116 RI
SA
SM

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		3 335 988	3 087 288
Summa bundet eget kapital		164 335 988	164 087 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 016 881	-8 620 614
Årets resultat		-1 625 003	-1 147 567
Summa fritt eget kapital		-11 641 884	-9 768 181
Summa eget kapital		152 694 104	154 319 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 185 000	44 185 000
Summa långfristiga skulder		44 185 000	44 185 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 819	133 050
Skatteskulder		90 490	156 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	187 648	557 686
Summa kortfristiga skulder		355 957	847 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 235 061	199 351 311

HG RI
gk
10

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 625 003	-1 147 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 245 482	2 245 482
Förändring skatteskuld/fordran		-65 978	4 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		554 501	1 101 986
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		26 892	-26 892
Förändring av kortfristiga fordringar		333 589	-408 496
Förändring av leverantörsskulder		-55 231	-253 806
Förändring av kortfristiga skulder		-370 039	-53 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten		489 712	358 860
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-985 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-985 000
Årets kassaflöde		489 712	-626 140
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		999 563	1 625 704
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 489 275	999 564

HGRZ
ZA
10
SM

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 2014 så 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

	2019	2018
Årsavgifter	4 095 012	4 095 013
P-plats och garage	213 423	217 150
Övriga objekt	3 000	3 000
	4 311 435	4 315 163

2A
HG RI
10

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	69 676	70 716
Trädgårdsskötsel	186 895	112 249
Städkostnader	83 990	84 596
Snöröjning/sandning	10 934	17 160
Systematisk brandkontroll	7 588	0
Hisskostnader	47 663	28 448
Besiktningkostnader	2 950	3 375
Gemensamhetsanläggning	410 000	330 250
Reparationer	87 863	206 823
Hissreparationer	157 506	167 348
Planerat underhåll	244 392	135 878
Fastighetsel	201 484	166 328
Uppvärmning	757 086	579 820
Vatten och avlopp	125 548	80 440
Försäkringskostnader	76 728	74 490
Självrisker	256 859	103 675
Kabel-tv	188 932	171 072
Försäkringsersättningar	-41 341	-87 968
Hyra för garage/parkering	9 000	16 200
Förbrukningsinventarier	0	900
Förbrukningsmaterial	940	4 459
	2 884 693	2 266 259

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	81 243	78 883
Telefoni	19 936	19 036
Hemsida	501	482
Porto	3 692	3 692
Föreningsgemensamma kostnader	4 137	1 598
Revisionsarvode	12 625	12 282
Ekonomisk förvaltning	99 000	97 638
Bankkostnader	4 150	4 790
Underhållsplan	11 625	11 375
Upprättande lägenhetsregister	0	9 891
Medlems-/föreningsavgifter	6 684	6 601
Övriga poster	12 898	200
	256 491	246 468

HG RI IN
SA
SM

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	75 500
Bilersättningar	2 350	0
Sociala avgifter	13 242	17 342
	85 592	92 842

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Ingående avskrivningar	-13 222 561	-10 977 079
Årets avskrivningar	-2 245 482	-2 245 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 468 043	-13 222 561
Utgående redovisat värde	195 356 957	197 602 439
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	43 000 000
	157 000 000	125 000 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	79 770	101 355
Fordran Stora Mossens SFF	150 366	81 490
Avräkningskonto förvaltare	1 297 759	806 496
	1 527 895	989 341

HG RI
W SA

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	38 900	37 828
Kabel-TV	47 261	47 231
Ekonomisk förvaltning	25 031	26 173
Samfällighetsavgift	0	360 750
Hiss serviceavtal	0	20 090
	111 192	492 072

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,49	2020-10-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek			0	7 000 000
Nordea Hypotek	1,4	2022-09-21	6 600 000	6 600 000
Nordea Hypotek			0	2 985 000
Nordea Hypotek	0,555	2021-11-02	7 100 000	7 100 000
Nordea Hypotek	0,749	2020-12-30	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	0,98	2024-10-16	9 985 000	0
			44 185 000	44 185 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	44 537	39 676
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	22 000	22 000
Revision	12 500	12 250
Fastighetsel	10 351	22 908
Trädgårdsunderhåll	0	11 750
Snöröjning	0	2 000
Förutbetalda avgifter och hyror	28 259	377 102
	187 647	557 686

HG RI
SA M

SM

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Stockholm 2020-04-02



Håkan Gustavsson
Ordförande



Ida Nilsson



Rolf Ingelstam



Elin Ahldén



Sten Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats *den 7 april 2020*



Tomas Jonasson
Revisor
BOREV Revision 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 2019. 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 2019 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 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 7 april 2020



Tomas Jonasson

Revisor