

# Årsredovisning 2020

BRF STORA MOSSEN 1  
769609-1672



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORA MOSSEN 1

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



AW  
SA NG  
2020

2

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

SA  
ALW  
HG  
SA  
D

2

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

---

Föreningen registrerades 2003-01-03.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Bromma, Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen förvaltar tomträtten till fastigheterna Tvättstugan 5 och Tvättstugan 6. Tomträtten är bebyggd med 8 flerbostadshus, varav två med källare. Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 430 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser på området.

### TOMTRÄTTSAVTAL

Föreningen betalar tomträttsavgäld fr o m 2021-11-01 för båda fastigheterna. Avtalet löper på 10 år. Det första året uppgår avgälden till totalt 628 800 kronor per år. Avgälden höjs sedan stegvis under 5 år, så att vår förening fr o m 2025-11-01 erlägger full tomträttsavgäld med totalt 977 800 kronor per år.

### 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

### SAMFÄLLIGHETEN

Föreningen är delägare i Stora Mossens samfällighetsförening tillsammans med bostadsrättsföreningarna Stora Mossen 2 och 4. Samfälligheten omfattar bland annat värme, vatten, el för utomhusbelysning, sophantering, vinterväghållning och teknisk förvaltning.

EA HG  
AW

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Håkan Gustavsson	Styrelseordförande
Sten Mortensen	Kassör
Siri Rinde	Trädgård
Roswitha Abelin	Trädgård
Lennart Forsberg	Teknik
Elin Ahldén	Sekreterare
Anna Kristina Wendelöv	Ekonomi

## VALBEREDNING

Anders Larsson och Johan Bäcke.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter två i förening.

## REVISORER

Tomas Ericson    Revisor    BoRev

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokolförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017-2019	Omfattande fasadrenovering. Fasaderna inklusive isolering på samtliga föreningens 8 hus revs och ersattes med nya på bekostnad av JM. För föreningen medför detta förlängd livslängd och framskjutet underhåll av fasaderna.
2019	Återplantering av trädgården efter fasadrenoveringen (gräsmattor, buskage, träd och planteringar).
2019	Oljning och underhåll av portar och angränsande träpartier.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning	Fastighetsägarna Service AB
Trädgårdsskötsel	Rubb och Stubb

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

---

### EKONOMI

Under året lades flera av föreningens lån om till mer fördelaktiga villkor.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under året färdigställdes föreningens tomträttsavtal med Stockholm stad. Förvärvsavtalet mellan föreningen och kommunen var befriat från avgäld under 20 år. Tomträttsavgälden införs nu stegvis med start 31 oktober 2021.

Föreningen upphandlade också en ny leverantör av trädgårdstjänster, med start 1 januari 2021.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 335	4 311	4 315	4 312
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 503	-1 625	-1 148	-2 026
Soliditet, %	78	77	77	77
Resultat exkl avskrivningar, tkr	742	620	1049	31
Taxeringsvärde, tkr	157 000	157 000	125 000	125 000
Bostadsyta, kvm	5 430	5 430	5 430	5 430
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	754	754	754	754
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 137	8 137	8 137	8 324
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,05	1,37	1,39
Belåningsgrad, %	22,88	22,62	22,17	22,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

SA  
ZAHG  
AVJ

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	60 997 000	-	-	60 997 000
Upplåtelseavgifter	100 003 000	-	-	100 003 000
Fond, yttre underhåll	3 335 988	-	248 700	3 584 688
Balanserat resultat	-10 016 881	-1 625 003	-248 700	-11 890 583
Årets resultat	-1 625 003	1 625 003	-1 503 153	-1 503 153
<b>Eget kapital</b>	<b>152 694 105</b>	<b>0</b>	<b>-1 503 153</b>	<b>151 190 952</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 890 583
Årets resultat	-1 503 153
<b>Totalt</b>	<b>-13 393 736</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	490 000
Balanseras i ny räkning	-13 883 736
	<b>-13 393 736</b>

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

SA HG  
AW  
S  
R

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 335 012	4 311 435
Rörelseintäkter		3	2 326
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 335 015</b>	<b>4 313 761</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 004 699	-2 965 935
Övriga externa kostnader	8	-130 134	-175 248
Personalkostnader	9	7 840	-85 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 245 284	-2 245 482
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 372 277</b>	<b>-5 472 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 037 262</b>	<b>-1 158 496</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 856	-466 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-465 356</b>	<b>-466 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 502 618</b>	<b>-1 625 003</b>
Skatt		-535	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 503 153</b>	<b>-1 625 003</b>

24 HG  
SK  
ALW  
E



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	193 111 673	195 356 957
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 111 673</b>	<b>195 356 957</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>47 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>193 111 673</b>	<b>195 404 457</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 318	0
Övriga fordringar	13	2 504 550	1 527 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	253 771	111 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 781 639</b>	<b>1 639 087</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	191 517
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>191 517</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 781 639</b>	<b>1 830 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 893 312</b>	<b>197 235 061</b>

SA HG  
AW  
Z

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		3 584 688	3 335 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 584 688</b>	<b>164 335 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 890 583	-10 016 881
Årets resultat		-1 503 153	-1 625 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 393 736</b>	<b>-11 641 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>151 190 952</b>	<b>152 694 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 585 000	44 185 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 585 000</b>	<b>44 185 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		27 600 000	0
Leverantörsskulder		85 340	77 819
Skatteskulder		8 925	90 490
Övriga kortfristiga skulder		-1 223	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	424 318	187 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 117 360</b>	<b>355 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 893 312</b>	<b>197 235 061</b>

SES  
EA HG  
AW  
Z

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

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:

Byggnad	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

SA AW  
HG  
L

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	3 000	3 000
Hysesintäkter, p-platser	213 950	218 323
Intäktssreduktion	0	-4 900
Årsavgifter, bostäder	4 095 047	4 095 012
Övriga intäkter	23 018	2 326
<b>Summa</b>	<b>4 335 015</b>	<b>4 313 761</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	16 456	2 950
Brandskydd	0	7 588
Fastighetsskötsel	128 399	69 676
Gemensamhetsanläggning	0	410 000
Hiss serviceavtal	0	47 663
Snöskottning	1 647	10 934
Städning	85 928	83 990
Trädgårdsarbete	230 126	186 895
Övrigt	11 875	0
<b>Summa</b>	<b>474 431</b>	<b>819 696</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	471 711	157 506
Reparationer	153 823	87 863
<b>Summa</b>	<b>625 534</b>	<b>245 369</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	244 392
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>244 392</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	208 482	201 484
Uppvärmning	703 232	757 086
Vatten	114 790	125 548
<b>Summa</b>	<b>1 026 504</b>	<b>1 084 118</b>

SA HG  
AW  
Z

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	79 772	76 728
Fastighetsskatt	84 311	81 243
Förbrukningsmaterial	0	940
Försäkringsersättningar	0	-41 341
Hyra, parkering/garage	7 200	9 000
Kabel-TV	188 819	188 932
Samfällighet	494 478	0
Självrisker	23 650	256 859
<b>Summa</b>	<b>878 230</b>	<b>572 361</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Juridiska kostnader	435	0
Kameral förvaltning	67 135	99 000
Revisionsarvoden	13 313	12 625
Övriga förvaltningskostnader	49 251	63 623
<b>Summa</b>	<b>130 134</b>	<b>175 248</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Bilersättningar	0	2 350
Sociala avgifter	-8 839	13 242
Styrelsearvoden	0	70 000
Övriga arvoden	999	0
<b>Summa</b>	<b>-7 840</b>	<b>85 592</b>

SA HG  
RW

2

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>210 825 000</u>	<u>210 825 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 468 043	-13 222 561
Årets avskrivning	-2 245 284	-2 245 482
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 713 327</u>	<u>-15 468 043</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>193 111 673</u></u>	<u><u>195 356 957</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
Summa	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 810	51 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51 810</u>	<u>51 810</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-51 810	-51 810
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-51 810</u>	<u>-51 810</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB, 25 st à 1900 kr	0	47 500
Summa	<u>0</u>	<u>47 500</u>

SA AW  
HG  
82

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 350 275	1 297 759
Fordran Stora Mossens SFF	153 504	150 366
Skattekonto	771	79 770
<b>Summa</b>	<b>2 504 550</b>	<b>1 527 895</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	40 872	38 900
Förvaltning	15 401	25 031
Kabel-TV	47 231	47 261
Uppvärmning	66 000	0
Vatten	11 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 767	0
<b>Summa</b>	<b>253 771</b>	<b>111 192</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	1,49 %		8 500 000
Nordea Hypotek	2021-11-02	0,49 %	7 100 000	7 100 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	0,98 %	9 985 000	9 985 000
Nordea Hypotek	2022-09-21	1,40 %	6 600 000	6 600 000
Nordea Hypotek	2021-10-29	0,43 %	8 500 000	
Nordea Hypotek	2021-12-30	0,45 %	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>			<b>44 185 000</b>	<b>44 185 000</b>
Varav kortfristig del			27 600 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

SA AW  
HG  
Z

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Beräknade uppl. sociala avifter	0	22 000
Beräknat revisionsarvode	13 000	12 500
EI	19 128	10 351
Förutbetalda avgifter/hyror	358 854	28 259
Löner	0	70 000
Utgiftsräntor	32 930	44 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406	0
<b>Summa</b>	<b>424 318</b>	<b>187 647</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen fattade beslut om en höjning av medlemsavgiften från och med den 1 mars 2021, bland annat med anledning av införande av tomträtsavgälden. Föreningen hade dessförinnan inte höjt medlemsavgiften på mer än tio år.

SAW  
12/186  
I



## Underskrifter

Bromma, 2021 - 03 - 16

Ort och datum



Anna Kristina Wendelöv



Elin Ahldén



Håkan Gustavsson

Ordförande



Lennart Forsberg



Sten Mortensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 25



BOREV Revision AB

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 25 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor