



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Mösseberg 4 i Stockholm



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mösseberg 4 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Magnus Hultgren                  | Ordförande           |
| Helena Rosberg                   | Ledamot              |
| Cecilia Obermüller               | Ledamot              |
| Solveig Irene M Schiratzki Flood | Extern firmatecknare |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                      |                  |            |
|----------------------|------------------|------------|
| Kirsi Edlund Ristilä | Ordinarie Extern | Ekoreda AB |
| Johan Eckerman       | Suppleant Intern |            |

#### Valberedning

Kerstin Björkquist Murray  
Marjaana Vainio

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Mösseberg nr 4       | 1982    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

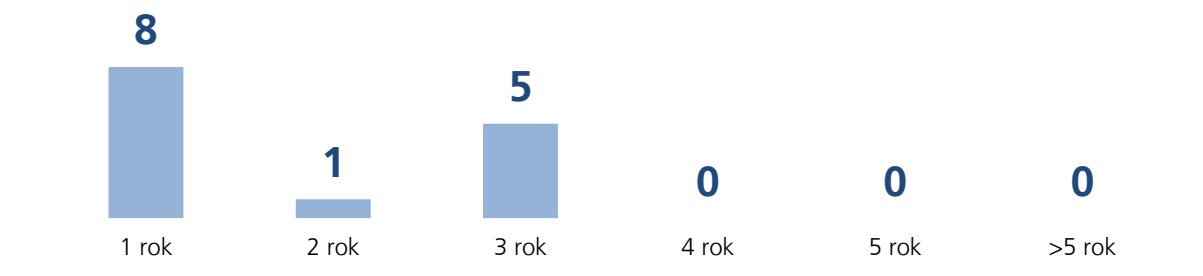
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 702 m<sup>2</sup>, varav 670 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 32 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Textilhantverk         | 32 m <sup>2</sup> | 2020-10-31 |

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Torkrum  
Cykelrum  
Bastu

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                          | År   |
|-----------------------------------------------------------|------|
| Nya avfallskärl inkl. för matavfallssortering             | 2019 |
| Målning av trapphus i ena porten                          | 2019 |
| Byte av dörrar till gemensamhetsutrymmen                  | 2019 |
| Stamspolning                                              | 2018 |
| Fasadrenovering/rappling, inkl. hängrännor och stuprännor | 2013 |
| Renovering av fönster, byte till energiglas               | 2010 |
| Byte av elstigar                                          | 2008 |
| Ombyggnad av gemensamt utrymme till bastu                 | 2006 |
| Målning av trapphus                                       | 2003 |
| Tätning av portar                                         | 2003 |
| Byte till säkerhetsdörrar                                 | 2003 |
| Installation av fjärrvärme                                | 2000 |
| Stambyte                                                  | 1996 |
| Renovering av balkonger                                   | 1994 |
| Omläggning av tak                                         | 1989 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

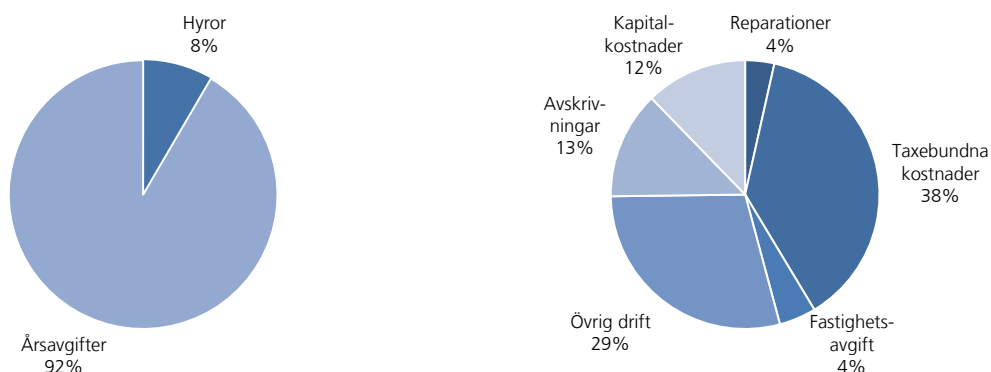
| Avtal                 | Leverantör                       |
|-----------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Trappstädning         | Nissis Tjänster                  |

### Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>479 542</b> | <b>514 965</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                |                |
| Rörelseintäkter                          | 556 261        | 559 153        |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 9 073          | 0              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 16 735         | 29 776         |
|                                          | <b>582 069</b> | <b>588 929</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 389 733        | 518 988        |
| Finansiella kostnader                    | 63 915         | 67 736         |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0              | 12 675         |
| Minskning av långfristiga skulder        | 29 730         | 24 953         |
|                                          | <b>483 378</b> | <b>624 352</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>578 233</b> | <b>479 542</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>98 691</b>  | <b>-35 423</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året uppdragit åt SBC att upprätta en underhållsplan för fastigheten. I uppdraget ingår en underhållssyn/kontroll som identifierar byggnadens underhållsbehov.

Under året har även avtal tecknats med Nissis Tjänster för städning av trapphus och allmänna utrymmen.

OVK-åtgärder har färdigställts och ett godkänt protokoll är upprättat och registrerat hos Stadsbyggnadsnämnden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 760   | 760   | 751   |      |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 238 | 1 238 | 1 238 |      |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 386 | 5 430 | 5 467 |      |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16    | 19    | 16    |      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 207   | 190   | 214   |      |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 40    | 32    | 38    |      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 91    | 96    | 91    |      |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 35    | -95   | 19    | 31   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 556   | 559   | 512   | 511  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 670 m<sup>2</sup> bostäder och 32 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 1 129 000                  | 0                        | 0                                                                      | 1 129 000                  |
| Upplåtelseavgifter             | 355 900                    | 0                        | 0                                                                      | 355 900                    |
| Fond för yttre underhåll       | 44 247                     | 44 247                   | -54 597                                                                | 54 597                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 529 147</b>           | <b>44 247</b>            | <b>-54 597</b>                                                         | <b>1 539 497</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 627 755                 | -44 247                  | -40 484                                                                | -2 543 024                 |
| Årets resultat                 | 35 103                     | 35 103                   | 95 081                                                                 | -95 081                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 592 652</b>          | <b>-9 144</b>            | <b>54 597</b>                                                          | <b>-2 638 105</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-1 063 505</b>          | <b>35 103</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-1 098 608</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 35 103            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 583 508        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -44 247           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 592 652</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-2 592 652</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                         |       | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                          |       |                 |                 |
| Nettoomsättning                                 | Not 2 | 556 200         | 559 153         |
| Övriga rörelseintäkter                          | Not 3 | 61              | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |       | <b>556 261</b>  | <b>559 153</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                         |       |                 |                 |
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -342 421        | -462 550        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -47 312         | -56 438         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -67 510         | -67 510         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-457 243</b> | <b>-586 498</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          |       | <b>99 018</b>   | <b>-27 345</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                       |       |                 |                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |       | -63 915         | -67 736         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |       | <b>-63 915</b>  | <b>-67 736</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        |       | <b>35 103</b>   | <b>-95 081</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |       | <b>35 103</b>   | <b>-95 081</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                  |
| Byggnader och mark Not 8,12                   | 2 081 935        | 2 149 445        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 081 935</b> | <b>2 149 445</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 081 935</b> | <b>2 149 445</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                  |                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 259 149          | 167 981          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>259 149</b>   | <b>167 981</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 329 392          | 330 942          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>329 392</b>   | <b>330 942</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>588 541</b>   | <b>498 923</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>2 670 476</b> | <b>2 648 368</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 1 484 900         | 1 484 900         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 44 247            | 54 597            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 529 147</b>  | <b>1 539 497</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 627 755        | -2 543 024        |
| Årets resultat                                 |           | 35 103            | -95 081           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 592 652</b> | <b>-2 638 105</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-1 063 505</b> | <b>-1 098 608</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 1 977 761         | 1 993 743         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>1 977 761</b>  | <b>1 993 743</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 1 630 738         | 1 644 486         |
| Leverantörsskulder                             |           | 43 412            | 49 824            |
| Övriga skulder                                 |           | 9 586             | 14 532            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 72 484            | 44 391            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 756 220</b>  | <b>1 753 233</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>2 670 476</b>  | <b>2 648 368</b>  |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2020   | 2019   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 112 år | 112 år |
| Fastighetsförbättringar | 30 år  | 30 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2020           | 2019           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter     | 509 379        | 509 353        |
| Hyror lokaler   | 39 600         | 39 600         |
| Hyror parkering | 7 200          | 10 200         |
| Öresutjämning   | 21             | 0              |
|                 | <b>556 200</b> | <b>559 153</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020      | 2019     |
|-----------------|-----------|----------|
| Övriga intäkter | 61        | 0        |
|                 | <b>61</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Städning entreprenad                   | 5 380          | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 2 119          | 0              |
|              | Gård                                   | 0              | 619            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 420            | 55             |
|              |                                        | <b>7 919</b>   | <b>674</b>     |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 3 438          | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 0              | 1 750          |
|              | Lås                                    | 2 569          | 1 280          |
|              | VVS                                    | 0              | 5 586          |
|              | Ventilation                            | 12 224         | 9 795          |
|              |                                        | <b>18 231</b>  | <b>18 411</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Entré/trapphus                         | 0              | 103 969        |
|              |                                        | <b>0</b>       | <b>103 969</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 11 433         | 13 568         |
|              | Värme                                  | 145 259        | 133 068        |
|              | Vatten                                 | 28 380         | 22 691         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 12 086         | 26 824         |
|              |                                        | <b>197 158</b> | <b>196 151</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 21 078         | 39 637         |
|              | Tomträttsavgäld                        | 55 200         | 55 200         |
|              | Kabel-TV                               | 19 339         | 25 740         |
|              |                                        | <b>95 617</b>  | <b>120 577</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>23 496</b>  | <b>22 768</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>342 421</b> | <b>462 550</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 2 406         | 3 235         |
|              | Föreningskostnader              | 438           | 0             |
|              | Förvaltningsarvode              | 36 120        | 35 560        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0             | 1 869         |
|              | Administration                  | 4 118         | 4 010         |
|              | Korttidsinventarier             | 0             | 3 544         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 230         | 8 220         |
|              |                                 | <b>47 312</b> | <b>56 438</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------|------------------------------------------|-------------|-------------|
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |             |             |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|----------------------|---------------|---------------|
|              | Byggnad              | 10 235        | 10 235        |
|              | Förbättringar        | 57 275        | 57 275        |
|              |                      | <b>67 510</b> | <b>67 510</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 2 885 609         | 2 885 609         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>2 885 609</b>  | <b>2 885 609</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -736 164          | -668 654          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -67 510           | -67 510           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-803 674</b>   | <b>-736 164</b>   |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>2 081 935</b>  | <b>2 149 445</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 6 605 000         | 6 605 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 8 144 000         | 8 144 000         |
|              |                                               | <b>14 749 000</b> | <b>14 749 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 14 400 000        | 14 400 000        |
|              | Lokaler                                       | 349 000           | 349 000           |
|              |                                               | <b>14 749 000</b> | <b>14 749 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 10 022            | 10 022            |
|              | Skattefordran            | 286               | 1 014             |
|              | Klientmedel hos SBC      | 248 841           | 148 600           |
|              | Fordringar               | 0                 | 8 345             |
|              |                          | <b>259 149</b>    | <b>167 981</b>    |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 54 597            | 10 350            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 44 247            | 44 247            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -54 597           | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>44 247</b>     | <b>54 597</b>     |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,590 %                         | 621 874                      | 625 000                      | 2025-06-01                       |
| Handelsbanken                                  | 2,250 %                         | 650 000                      | 650 000                      | 2021-01-07                       |
| Handelsbanken                                  | 1,970 %                         | 342 882                      | 362 882                      | 2021-03-02                       |
| Handelsbanken                                  | 1,600 %                         | 625 000                      | 625 000                      | 2021-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,570 %                         | 720 000                      | 720 000                      | 2022-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,610 %                         | 648 743                      | 655 347                      | 2022-12-01                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>3 608 499</b>             | <b>3 638 229</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -1 630 738                   | -1 644 486                   |                                  |
|                                                |                                 | <b>1 977 761</b>             | <b>1 993 743</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 444 219 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 818 000         | 3 818 000         |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 6 341             | 5 781             |
| Avgifter och hyror | 66 143            | 38 610            |
|                    | <b>72 484</b>     | <b>44 391</b>     |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration har beställts.

Underhållsplan upprättas.

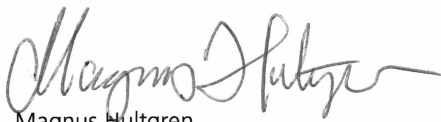
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

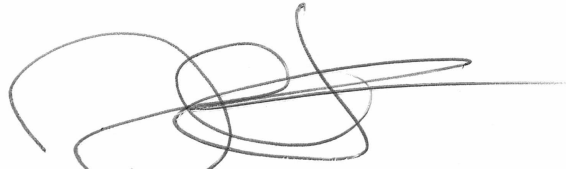
## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 13 / 4 2021



Magnus Hultgren  
Ordförande



Helena Rosberg  
Ledamot



Cecilia Obermüller  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021



Kirsi Edlund Ristilä  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mösseberg 4 i Stockholm

Org.nr 716417-7730

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mösseberg 4 för år 2020.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mösseberg 4 för år 2020.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmetod i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Hässelby den 4 Maj 2021



Kirsi Edlund Ristilä – Ekoreda AB

Av styrelsen tillförordnad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)