

# Årsredovisning

# Brf Mosshagestigen

769615–9032

Räkenskapsåret 2019



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Mosshagestigen**

769615-9032

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Mosshagestigen, med säte i Salem, 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 ett 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 2019-10-16.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Mosshagen 1 2008-02-07.

Föreningens fastighet består av 7 terrasshus, 9 punkthus, 28 flerfamiljshus, 15 radhuslängor med 4-5 hus i varje och 2 gruppboenden. Av totalt 359 lägenheter upplåts 303 med bostadsrätt och 56 med hyresrätt varav 10 utgör ett gruppboende. I fastigheten finns även 8 lokaler. Den totala boarean är 28 407 kvm och lokalarean 1 181 kvm Föreningen disponerar 350 parkeringsplatser samt 2 MC-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 37 st  | 1 rum och kök |
| 87 st  | 2 rum och kök |
| 113 st | 3 rum och kök |
| 102 st | 4 rum och kök |
| 20 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Servitut

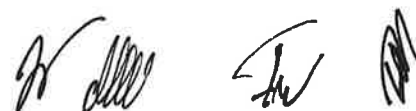
På fastigheten finns två inskrivna servitut avseende kraftledning och gång- och cykelväg samt två ledningsrätter för vatten och avlopp samt tele.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet och 8 019 kr per småhusenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 391 156 000 kr, varav byggnadsvärdet är 264 417 000 kr och markvärdet 126 739 000 kr. Värdeår är 1990 och 1991.



#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2020-12-31.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-02-05.

#### 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 i genomsnitt till 758 kr/kvm boarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

#### Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-29 valdes följande ledamöter och suppleanter:

|           |                                                                                                |            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ledamöter | Magnus Winterfell<br>Ingemar Green<br>Daniel Saavedra<br>Fredrick Wirén<br>Johannes Tsintziras | ordförande |
| Suppleant | Jenny Nieminen<br>Lennart Reiter                                                               |            |

Under året har Ingemar Green, Jenny Nieminen och Lennart Reiter lämnat styrelsen.

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Margareta Kleberg  
BDO

#### Valberedning

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Siv Green<br>Barbro Agnhage<br>Pauline Kuyper | Sammankallande |
|-----------------------------------------------|----------------|

X

*[Handwritten signatures]*

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Upprustning och försäljning av uppsagda hyresrätter**

Uppsagda hyresrätter har renoverats och upplåtits som bostadsrätter. Under verksamhetsåret har 3 lägenheter upplåtits.

#### **Renovering av trärappor till fyrfamiljshusen**

Våra tekniska förvaltare gjorde under året en inventering av alla trappor till fyrfamiljshusen i föreningen, för att se över underhållsbehovet. En testrenovering av några trärappor har genomförts.

#### **Stamspolning**

I början på året genomfördes en stamspolning i föreningen, för att spola köks- och avloppsstammar. Tyvärr var det många boende som inte ville släppa in entreprenören. Detta innebar stora extrakostnader för föreningen då nya tillfällen har fått bokas in.

#### **Extra föreningsstämma och nya stadgar**

Under hösten så hölls en extra föreningsstämma för att rösta igenom föreningens nya stadgar som togs upp på ordinarie föreningsstämma. Det är våra tekniska förvaltare som har skrivit dessa stadgar så de följer alla lagkrav.

#### **Renovering gruppboende Mosshagestigen 77 & 123**

Nya avtal samt planering för den totalrenovering som ska utföras av gruppboendena har tagits fram under verksamhetsåret. Under 2020 kommer kommunen och föreningen genomföra förhandlingar angående denna renovering.

#### **Rensning av hängrännor**

Basta har fick i uppdrag av styrelsen att genomföra en rensning av föreningens hängrännor och stuprännor. Detta uppdrag uppfördes under hösten.

#### **Byte av undercentral**

Under senhösten har föreningens tre undercentraler bytts ut till nya. Detta byte utfördes av JHF-rör och det är Schneider Electric som har installerat styrsystemet.

#### **Stor extraamortering**

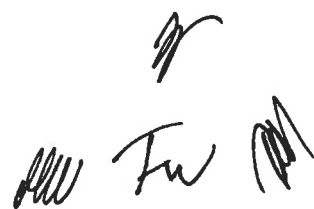
Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 16 miljoner kronor på lånen.

#### **Genomfartsväg i mitten av föreningen**

Under den extra föreningsstämman i september 2019 beslutades det att styrelsen skulle få bestämma om genomfartsvägen till det nya bostadsområdet nedanför Brf Mosshagestigen. Styrelsen kände att inga alternativ som presenterades var bra och har därmed sagt nej till genomfartsvägen i föreningen.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 422 (420) medlemmar. Under året har 23 (32) överlåtelser ägt rum. 7 (6) andrahandsuthyrningar har beviljats.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 27 064      | 26 960      | 27 041      | 27 104      |
| Resultat efter finansiella poster | 1 677       | 1 734       | 947         | -5 108      |
| Soliditet (%)                     | 39,27       | 37,49       | 34,73       | 34,48       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 1,51        | 1,38        | 2,21        | 2,17        |
| Lån kr/kvm bostadsyta             | 8 375       | 8 595       | 9 175       | 9 204       |
| Lån/taxeringsvärde %              | 60,83       | 77,72       | 93,92       | 94,23       |
| Fastighetens belåningsgrad %      | 58,89       | 60,82       | 63,84       | 64,00       |
| Årsavgift kr per kvm              | 758         | 757         | 768         | 765         |

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 procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.



### Förändring av eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 156 109 400           | 28 061 356              | 0              | -35 430 809            | 1 733 758         | 150 473 705        |
| Ökning av<br>insatskapital                    | 1 664 300             | 4 425 700               |                |                        |                   | 6 090 000          |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | 942 447        | 791 311                | -1 733 758        | 0                  |
| Årets resultat                                |                       |                         |                |                        | 1 677 481         | 1 677 481          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>157 773 700</b>    | <b>32 487 056</b>       | <b>942 447</b> | <b>-34 639 498</b>     | <b>1 677 481</b>  | <b>158 241 186</b> |

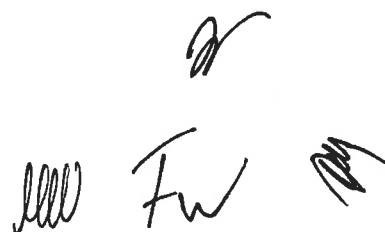
### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -34 639 498        |
| årets vinst      | 1 677 481          |
|                  | <b>-32 962 017</b> |

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                     |                    |
| reservering fond för yttre underhåll | 1 173 468          |
| i ny räkning överföres               | -34 135 485        |
|                                      | <b>-32 962 017</b> |

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



## Resultaträkning

|                                            | Not        | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2          | 27 064 457                | 26 960 202                |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 30 621                    | 25 413                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>27 095 078</b>         | <b>26 985 614</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3          | -14 850 414               | -15 285 585               |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -2 958 392                | -2 524 409                |
| Personalkostnader                          | 5          | -470 618                  | -513 985                  |
| Avskrivningar                              | 6, 7, 8, 9 | -3 522 522                | -3 522 522                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-21 801 947</b>        | <b>-21 846 502</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>5 293 131</b>          | <b>5 139 113</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 22 352                    | 48 578                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -3 638 002                | -3 453 932                |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-3 615 650</b>         | <b>-3 405 355</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>1 677 481</b>          | <b>1 733 758</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 677 481</b>          | <b>1 733 758</b>          |

X

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |         |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6, 7, 8 | 384 197 813        | 387 720 335        |
| Pågående nyanläggningar                       | 10      | 152 051            | 136 597            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |         | <b>384 349 864</b> | <b>387 856 932</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**384 349 864**

**387 856 932**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 257 596           | 255 558          |
| Övriga fordringar                            | 11 | 10 500 108        | 5 212 695        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 600 130           | 752 862          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>11 357 834</b> | <b>6 221 116</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank                     |  | 7 279 097         | 7 249 618         |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>7 279 097</b>  | <b>7 249 618</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>18 636 931</b> | <b>13 470 733</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**402 986 795**

**401 327 665**

✓



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

190 260 756

184 170 756

Fond för yttre underhåll

942 447

0

**Summa bundet eget kapital**

**191 203 203**

**184 170 756**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-34 639 498

-35 430 809

Årets resultat

1 677 481

1 733 758

**Summa fritt eget kapital**

**-32 962 017**

**-33 697 051**

**Summa eget kapital**

**158 241 187**

**150 473 705**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

237 670 961

243 920 961

**Summa långfristiga skulder**

**237 670 961**

**243 920 961**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

250 000

250 000

Leverantörsskulder

940 996

1 682 590

Skatteskulder

1 914 472

1 868 388

Övriga skulder

14

204 987

263 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

3 764 192

2 868 227

**Summa kortfristiga skulder**

**7 074 648**

**6 932 999**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**402 986 795**

**401 327 665** /

## Kassaflödesanalys

| Not                                                                               | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 1 677 481                 | 1 733 758                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 3 522 522                 | 3 522 522                 |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 46 084                    | 44 613                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>5 246 087</b>          | <b>5 300 893</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      | -2 038                    | -24 165                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -628 080                  | 503 472                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | -741 594                  | 643 752                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 837 158                   | -491 914                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>4 711 534</b>          | <b>5 932 038</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -15 454                   | -136 597                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-15 454</b>            | <b>-136 597</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                           |                           |
| Förändring insatskapital                                                          | 6 090 000                 | 6 945 000                 |
| Förändring av långfristiga skulder                                                | -6 250 000                | -15 801 434               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-160 000</b>           | <b>-8 856 434</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>4 536 080</b>          | <b>-3 060 993</b>         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                | 12 152 935                | 15 213 926                |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           | <b>16 689 015</b>         | <b>12 152 933</b>         |



## 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.

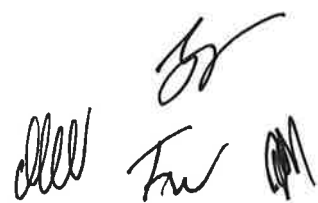
#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnader               | 77 år    |
| Fastighetsförbättringar | 10 år    |
| Soprum/sophus           | 10 år    |
| Markanläggningar        | 10-20 år |
| Inventarier             | 20 år    |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2019              | 2018              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                    | 18 660 356        | 18 462 146        |
| Hyror bostäder                 | 4 706 095         | 4 952 278         |
| Hyror lokaler                  | 1 789 353         | 1 745 044         |
| Hyror p-plats och garage       | 1 272 537         | 1 235 089         |
| Avgifter kabel-TV och bredband | 623 116           | 552 645           |
| Värmeavgifter                  | 13 000            | 13 000            |
|                                | <b>27 064 457</b> | <b>26 960 202</b> |

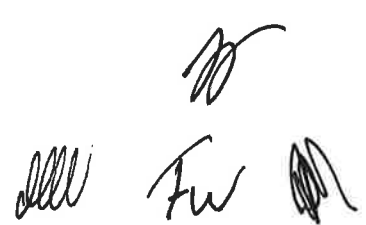


**Not 3 Driftskostnader**

|                             | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel           | 3 297             | 1 460             |
| Trädgårdsskötsel            | 875 984           | 1 017 164         |
| Städkostnader               | 367 444           | 405 107           |
| Snöröjning/sandning         | 536 922           | 465 762           |
| Serviceavtal                | 105 503           | 175 279           |
| Hisservice/besiktning       | 220 117           | 243 104           |
| Portar                      | 11 272            | 7 209             |
| Besiktningsskostnader       | 42 889            | 89 639            |
| Bevakningskostnader         | 11 188            | 16 894            |
| Inköp av parkeringstjänster | 2 796             | 2 921             |
| Reparationer                | 2 356 110         | 2 924 659         |
| Hissreparationer            | 0                 | 4 596             |
| Trädgård och utemiljö       | 124 538           | 275 644           |
| Planerat underhåll          | 2 617 614         | 1 824 571         |
| Fastighetsel                | 724 925           | 1 058 654         |
| Uppvärmning                 | 3 564 729         | 3 550 307         |
| Vatten och avlopp           | 1 347 212         | 1 278 049         |
| Avfallshantering            | 385 125           | 360 420           |
| Försäkringskostnader        | 252 044           | 228 204           |
| Kabel-tv                    | 15 568            | 221 909           |
| Bredband                    | 1 213 927         | 1 030 210         |
| Förbrukningsinventarier     | 49 276            | 77 273            |
| Förbrukningsmaterial        | 13 874            | 5 697             |
| Övriga driftskostnader      | 8 062             | 20 852            |
|                             | <b>14 850 416</b> | <b>15 285 584</b> |

Två fakturor för bredband 2018 felaktigt bokförd på kabel-TV.

X



#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                   | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt                   | 37 680           | 35 610           |
| Fastighetsavgift                  | 934 269          | 906 913          |
| Fast.skatt/avgift ändrad tax      | 0                | -1 976           |
| Telefoni                          | 4 562            | 1 958            |
| Datorkommunikation                | 369              | 18 018           |
| Hemsida                           | 1 202            | 990              |
| Porto                             | 25 863           | 5 197            |
| Föreningsgemensamma kostnader     | 74 827           | 72 218           |
| Revisionsarvode                   | 59 369           | 43 799           |
| Ekonomisk förvaltning             | 591 422          | 345 960          |
| Teknisk förvaltning               | 703 316          | 745 258          |
| Bankkostnader                     | 2 230            | 12 480           |
| Konsultarvoden                    | 90 000           | 158 719          |
| Juridisk konsultation             | 83 869           | 48 311           |
| Avhysning/varningar               | 179 395          | 0                |
| Statuskontroll vid överlåtelser   | 65 125           | 9 500            |
| Ritnings- och kopieringskostnader | 34 138           | 27 044           |
| Underhållsplan                    | 411              | 34 840           |
| Övriga poster                     | 70 345           | 59 570           |
|                                   | <b>2 958 392</b> | <b>2 524 409</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2019           | 2018           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 362 355        | 394 900        |
| Sociala avgifter | 103 263        | 114 085        |
| Utbildning       | 5 000          | 5 000          |
|                  | <b>470 618</b> | <b>513 985</b> |

X



**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | 2019               | 2018               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 240 677 278        | 240 677 278        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>240 677 278</b> | <b>240 677 278</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -18 533 103        | -15 396 831        |
| Årets avskrivningar                             | -3 136 272         | -3 136 272         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 669 375</b> | <b>-18 533 103</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>219 007 903</b> | <b>222 144 175</b> |
| Redovisat värde mark                            | 162 467 242        | 162 467 242        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 264 417 000        | 207 257 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 126 739 000        | 106 892 000        |
|                                                 | <b>391 156 000</b> | <b>314 149 000</b> |

**Not 7 Förbättringsarbeten**

|                                                 | 2019              | 2018             |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 454 996         | 3 454 996        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 454 996</b>  | <b>3 454 996</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -943 464          | -597 964         |
| Årets avskrivningar                             | -345 499          | -345 499         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 288 963</b> | <b>-943 463</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 166 033</b>  | <b>2 511 533</b> |

**Not 8 Markanläggningar**

|                                                 | 2019            | 2018            |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 769 133         | 384 834         |
| Lekplats omfört till markanläggning 2018.       | 0               | 384 299         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>769 133</b>  | <b>769 133</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -171 747        | -102 175        |
| Lekplats omfört till markanläggning 2018.       | 0               | -28 821         |
| Årets avskrivningar                             | -40 751         | -40 751         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-212 498</b> | <b>-171 747</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>556 635</b>  | <b>597 386</b>  |



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 178 791         | 1 563 090         |
| Lekplats omfört till markanläggning 2018.       | 0                 | -384 299          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 178 791</b>  | <b>1 178 791</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 178 791        | -1 207 612        |
| Lekplats omfört till markanläggning 2018.       | 0                 | 28 821            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 178 791</b> | <b>-1 178 791</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

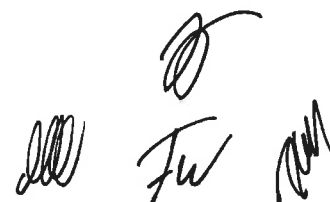
|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 136 597           | 0                 |
| Inköp                                           | 15 454            | 136 597           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>152 051</b>    | <b>136 597</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>152 051</b>    | <b>136 597</b>    |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                   | 931 632           | 12 552            |
| Avräkningskonto förvaltare    | 9 409 918         | 4 903 317         |
| Andra kortfristiga fordringar | 158 559           | 296 827           |
|                               | <b>10 500 109</b> | <b>5 212 696</b>  |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring                   | 19 026            | 246 877           |
| Skadedjursförsäkring         | 20 496            | 20 094            |
| Bredband                     | 303 855           | 208 097           |
| Fastighetsskötsel            | 0                 | 3 295             |
| Trädgårdsskötsel             | 0                 | 36 382            |
| Bevakning                    | 0                 | 872               |
| Kabel-TV                     | 1 296             | 1 296             |
| Ekonomisk förvaltning        | 74 550            | 74 550            |
| El                           | 99 551            | 108 756           |
| Serviceavtal                 | 11 653            | 0                 |
| Intäkter parkering kvartal 4 | 69 703            | 52 643            |
|                              | <b>600 130</b>    | <b>752 862</b>    |



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långivare</b>      | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2018-12-31</b> |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nordea                | 1,282                  | 2022-11-30                        | 40 000 000                       | 40 000 000                       |
| Nordea                | 1,065                  | 2021-02-01                        | 40 000 000                       | 40 000 000                       |
| Nordea                | 0,800                  | 2020-04-20                        | 37 771 838                       | 38 021 838                       |
| Nordea                | 1,100                  | 2024-05-22                        | 23 664 401                       | 29 664 401                       |
| Nordea                | 0,815                  | 2021-06-04                        | 39 464 800                       | 39 464 800                       |
| Nordea                | 0,894                  | 2020-11-16                        | 17 019 922                       | 17 019 922                       |
| SBAB                  | 3,870                  | 2022-12-07                        | 40 000 000                       | 40 000 000                       |
| Avgår kortfristig del |                        |                                   | -250 000                         | -250 000                         |
|                       |                        |                                   | <b>237 670 961</b>               | <b>243 920 961</b>               |

**Not 14 Övriga skulder**

|                            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                       | -56 721           | -117 992          |
| Skatt och sociala avgifter | -104 833          | -105 647          |
| Övriga skulder             | -43 434           | -40 156           |
|                            | <b>-204 988</b>   | <b>-263 795</b>   |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 241 511           | 159 951           |
| Revision                        | 32 000            | 32 000            |
| Fjärrvärme                      | 465 883           | 522 789           |
| Reparationer och underhåll      | 408 769           | 0                 |
| Snöröjning                      | 104 241           | 99 806            |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 2 439 991         | 1 984 581         |
| Övriga upplupna kostnader       | 71 797            | 69 099            |
|                                 | <b>3 764 192</b>  | <b>2 868 226</b>  |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 295 500 000        | 295 500 000        |
|                      | <b>295 500 000</b> | <b>295 500 000</b> |



### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Våra tekniska förvaltare byter namn

Den 3/2 så bytte våra tekniska förvaltare AdEx Fastighetsutveckling namn till Fastum Teknik AB. Detta innebär att både den ekonomiska och tekniska förvaltningen går under företagsnamnet Fastum.

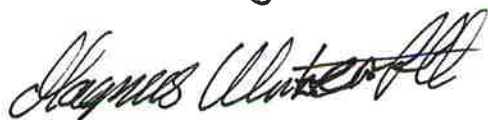
OVK

Under 2020 kommer OVK i föreningen att utföras av OVK firman i Stockholm.

Energideklaration

Under våren 2020 kommer energideklarationen för föreningen att utföras av GK-gruppen.

Salem den 4 / 5 2020.



Magnus Winterfell  
Ordförande



Fredrick Wirén

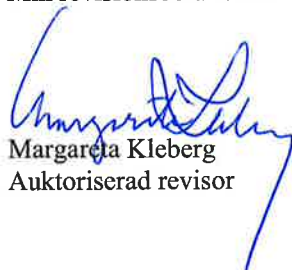


Johannes Tsintziras



Daniel Saavedra

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 5 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen  
Org.nr. 769615-9032

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för år 2019.

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 2019 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 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**

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 på fel, 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 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 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. Risker 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, 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 Mosshagestigen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 12 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor