



Årsredovisning 2020

BRF STORA MOSSEN 2

769611-1058



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORA MOSSEN 2

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

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



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 kommit 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.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
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.

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. Upplåtelse får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-07-02.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Bromma.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade den 26 oktober 2004 tomträtten till fastigheten Tvättstugan 4 i Stockholms kommun.

Tomträtten är bebyggd med tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 24 bostadsrätter samt uppvärmda vindsutrymmen.

Den totala boytan är 2 042,5 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Fastums Bostadsrättsförsäkring.

FÖRENINGENS TOMTRÄTT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Föreningen innehar sedan 2004-10-26 tomträtten till fastigheten Tvättstugan 4 i Stockholms kommun. Upplåtelseavtalet gäller från 2001-11-01 i 60 år och därefter med periodvisa förlängningar om 40 år.

Föreningen har hittills inte behövt erlægga någon tomträttsavgäld, då denna är förskottsinbetald av byggherrarna.

Vår förenings avgiftsfrihet upphör 2021-11-01. Avgälden baseras på den area som anges i de ritningar enligt vilka bygglov inklusive eventuell senare tillbyggnad beviljats. Fr o m 2021-11-01 uppgår avgälden till 265.400 kronor per år. Avgälden höjs sedan stegvis under 5 år, så att vår förening fr o m 2025-11-01 erlägger full tomträttsavgäld med 412.700 kronor per år.

Föreningen har under tiden utan tomträttsavgäld amorterat kraftigt på tagna lån. Föreningens bedömning är därför att kommande utgifter för tomträttsavgälden kan finansieras utan någon större inverkan på medlemmarnas avgifter. Hur avgifterna i övrigt utvecklas beror på ränteläget och framtida driftskostnader.

GEMENSAMMA LOKALER

I Sobelgränd 14 finns föreningens styrelserum, i Sobelgränd 16 finns en gemensam tvättstuga och i Sobelgränd 18 finns en övernattningslägenhet, som medlemmarna kan hyra. I samtliga hus finns ett förråd på bottenplan för barnvagnar and andra hjälpmedel. Alla våningsplan, inklusive vindsförråd, nås med rymlig hiss.

ÖVRIGA UTRYMMEN

Föreningen har på egen tomträttsmark ett större cykelgarage som fristående byggnad. Cykelgaraget är sammanbyggt med ett inte uppvärmt grovsoprum. Grovsoprummet är avsett att utnyttjas av alla boende i områdets tre bostadsrättsföreningar. Föreningen har på egen tomträttsmark vidare en separat snickarbod, som är inredd och utrustad på initiativ och bekostnad av några snickeriengagerade medlemmar.

STORA MOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (SFF)

Vår förening är med tomträtten Tvättstugan 4 medlem och delaktig i SFF tillsammans med tomträtterna Tvättstugan 5 och Tvättstugan 6 (Brf 1) samt tomträtterna Tvättstugan 7 och Tvättstugan 8 (Brf 4, villorna).

Vår förening har under året varit representerad i SFF:s styrelse av Jan Rosvall och Peter Rönn som ordinarie styrelseledamöter samt med Magnus Abelin som suppleant.

SFF, GEMENSAMHETSANLÄGGNING GA:1

Den gemensamhetsanläggning i SFF, vilken vår förening tillsammans med Brf 1 och Brf 4, deltar i, betecknas GA:1. Förrättning för bildande av GA:1 skedde hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun den 23 december 2005.

Gemensamhetsanläggning GA:1 avser områdets infrastrukturanläggningar:

- Undercentral (UC) och kulvert samt kulvertledningar för värme, tappvarmvatten, VVC och tappkallvatten fram t o m mätare i respektive bostadshus
- Spillvatten- och dagvattenavlopp
- Kör- och gångbanor med tillhörande skyltning samt utomhusbelysning
- Gemensamma grönytor
- Ett grovsoprum (se ovan)

Inom ramen för GA:1 sköts drift och administration av infrastrukturen ovan. Kostnaderna för drift och administration för dessa anläggningar fördelas på respektive förening enligt gällande anläggningsbeslut. För vår förening innebär detta en andel om 19,2%.

Kostnaderna för förbrukningen av vatten samt energi för uppvärmning av bostäder och varmvatten debiteras respektive förening efter föreningens faktiskt uppmätta förbrukning.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens stadgar föreskriver en underhållsplan och föreningen antog en första sådan 2009.

Under 2019 utarbetades en ny underhållsplan med konsult hjälp och beslutades om av styrelsen. Planen gäller från 2020 och 50 år framåt. Under åren 2020-2029 beräknas de årliga kostnaderna för de ingående underhållsprojekten uppgå till 203 tkr. Tidigare har 51 tkr avsatts årligen.

Vi har hittills inte haft några större underhållsprojekt utan kunnat spara de pengar som tillförts fonden.

De medel som hittills avsatts till underhållsfonden har styrelsen oftast använt tillsammans med annat likviditetsöverskott för amortering av föreningens lån. Dessa amorteringar har minskat föreningens bolån och därmed även räntekostnaderna.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH ÖVRIGA STÖRRE ÅTGÄRDER

Förutom normalt löpande underhåll som utförs av entreprenörer så sker ett fortlöpande arbete av våra medlemmar. Det rör sig om skräpplockning, viss rensning och gallring mm.

Den 19 september anordnades en städdag, där en styrka på ett tjugotal medlemmar med stort engagemang ägnade sig åt städning/krattning/grusning av tomtmark och parkeringsytor. Föreningen har en trädgårdsgrupp med tre medlemmar, en från varje hus. Denna grupp har givit styrelsen värdefulla synpunkter och idéer till förbättringar och även utfört vissa praktiska arbetsuppgifter. Styrelsen vill varmt tacka alla som deltagit på olika sätt genom frivilligt arbete. Det bidrar till en betydande kostnadsbesparing för föreningen samtidigt som det ger möjlighet till trevlig samvaro.

För att få kostnadseffektiva lösningar på de tjänster vi köper tar föreningen löpande in konkurrerande offerter. Detta har resulterat i några leverantörsbyten även under 2020.

Nabo Ekonomisk Förvaltning tog över rollen som ekonomisk förvaltare vid årets början. Den årliga besparingen uppgick till ca 45%. Övergången skedde utan problem och samarbetet under året har fungerat mycket väl. Föreningen arbetar numera i hög utsträckning webbaserat och all dokumentation är i princip digital.

Ett gruppavtal slöts med ComHem 2019 och trädde i kraft under 2020. Avtalet har gett kraftigt minskade kostnader för de vanligaste tjänsterna för TV, Bredband och fast telefoni för de medlemmar som anslutit sig.

Styrelsen har slutfört budgetarbetet för 2021 och beslutat att sänka avgifterna för bostadshyror med 7,5% från 2021-01-01. Detta har möjliggjorts främst genom att minska utrymmet för årliga amorteringar. En mindre höjning av hyreskostnaderna för parkering och extra förråd har samtidigt genomförts.

FÖRVALTNING

EKONOMISK FÖRVALTNING

Som nämnts ovan är Nabo Group AB vår nya ekonomiska förvaltare

TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningen har fortsatt sitt tidigare avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltnings AB. Varannan vecka genomför Driftia rutinmässig teknisk tillsyn. Även SFF har teknisk förvaltning genom Driftia.

STÄDNING AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen har fortsatt sitt tidigare avtal med Pro Städ AB. Företagets personal utför städning i vår förenings allmänna utrymmen. Vindar, förråd på entréplan, soprum, cykelgarage samt snickarbod ingår inte i städavtalet. Städningens utförande är såväl behovs- som säsongsanpassat.

UTOMHUS SOMMAR- OCH VINTERSKÖTSEL

Sommarskötsel av föreningens planteringar, gräsmattor, gångar samt parkeringsytor utförs genom ett nytecknat avtal med Fragaria Trädgårdar.

Det löpande avtalet om snöröjning med Abima Gruppen förlängdes och gäller som tidigare.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens lån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Med årets amortering har bolånen minskats med 4 mkr eller drygt 20% under de fem senaste åren.

Som säkerhet för skulden, 14,0 Mkr per 2020-12-31, har föreningen lämnat pantbrev gällande fastigheten Tvättstugan 4 om totalt 20,0 Mkr.

AVSKRIVNINGAR

Föreningen tillämpar en lineär avskrivning av byggnaderna över 100 år. Styrelsen följer sedan styrelsemöte den 3 november 2009 följande beslut för avskrivningar:

Eftersom avskrivningarna inte föranleder några utbetalningar, skall de inte få något genomslag på avgifterna för medlemmarna. Avskrivningarna är emellertid en redovisningsmässig kostnad, som då inte kompenseras av några intäkter genom inbetalningar från medlemmarna. De kommer därför att resultera i en minskad vinst eller redovisad förlust i föreningens årsredovisning.

Detta kan uppfattas som negativt av den som läser årsredovisningen. Det är därför viktigt att understryka, att föreningens förmåga att klara av sina löpande utgifter inte påverkats av det underskott som förorsakats av avskrivningarna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magnus Abelin	Ledamot	Ordförande
Gunnar Einarsson	Ledamot	Sekreterare
Jan Rosvall	Ledamot	Kassör
Catharina Nordström	Ledamot	
Peter Rönn	Ledamot	Teknik
Rebekka Moebus	Suppleant	Trädgård
Karl-Johan Aineskog	Suppleant	
Bengt Pontander	Suppleant	(del av året)

VALBEREDNING

Åke Nordström Sammankallande

Bo Erkendal

Siw Pontander

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB, Uppsala

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Fastums Bostadsrättsförsäkring.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket den 7 december 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 991	1 875	1 880	1 885
Resultat efter fin. poster	-45	-80	-93	-215
Soliditet, %	80	79	78	76
Taxeringsvärde	58 400	58 400	47 200	47 200
Bostadsyta, kvm	2 043	2 043	2 043	2 043
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	886	869	869	869
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 885	7 326	7 572	8 355
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	1,12	1,35	1,35
Belåningsgrad, %	19,88	20,91	21,22	22,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	17 499	-	-	17 499
Upplåtelseavgifter	40 001	-	-	40 001
Fond, yttre underhåll	710	-	51	761
Balanserat resultat	-1 173	-80	-51	-1 303
Årets resultat	-80	80	-45	-45
Eget kapital	56 958	0	-45	56 913

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 303
Årets resultat	-45
Totalt	-1 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	203
Balanseras i ny räkning	-1 552
	-1 349

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 979	1 875
Rörelseintäkter		15	24
Summa rörelseintäkter		1 993	1 899
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-953	-832
Övriga externa kostnader	7	-90	-125
Personalkostnader	8	-48	-48
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804	-804
Summa rörelsekostnader		-1 894	-1 808
RÖRELSERESULTAT		99	90
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-144	-170
Summa finansiella poster		-144	-170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45	-80
ÅRETS RESULTAT		-45	-80

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	70 760	71 564
Summa materiella anläggningstillgångar		70 760	71 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 760	71 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar	11	86	539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94	49
Summa kortfristiga fordringar		185	588
Kassa och bank			
Kassa och bank		391	33
Summa kassa och bank		391	33
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		576	621
SUMMA TILLGÅNGAR		71 336	72 185

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 500	57 500
Fond för yttre underhåll		761	710
Summa bundet eget kapital		58 261	58 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 303	-1 173
Årets resultat		-45	-80
Summa fritt eget kapital		-1 349	-1 252
SUMMA EGET KAPITAL		56 913	56 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 066	14 966
Summa långfristiga skulder		14 066	14 966
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54	29
Skatteskulder		67	65
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	237	168
Summa kortfristiga skulder		358	262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 336	72 185

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	297	0
Resultat efter finansiella poster	-45	-80
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	804	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	759	-80
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	139	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96	0
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	994	-80
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	94	-80
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	391	0

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Mossen 2 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. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförda på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningsvärdet för tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad. Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas fr. o. m. 2014.

Byggnad och tomträtt skrivs av över sin beräknade nyttjandeperiod på 100 år.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	79	81
Årsavgifter, bostäder	1 810	1 775
Övriga intäkter	84	24
Övriga objekt	20	19
Summa	1 993	1 899

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	29	29
Fastighetsskötsel	45	42
Snöskottning	4	7
Städning	39	38
Trädgårdsarbete	84	65
Summa	201	181

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	0	3
Reparationer	69	34
Summa	69	37

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	72	78
Sophämtning	32	31
Uppvärmning	260	282
Vatten	43	39
Summa	406	430

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	70	7
Fastighetsförsäkringar	28	31
Fastighetsskatt	34	33
Samfällighet	145	113
Summa	277	184

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	5
Kameral förvaltning	39	58
Konsultkostnader	0	4
Revisionsarvoden	14	11
Övriga förvaltningskostnader	37	46
Summa	90	125

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	42	41
Summa	48	48

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144	170
Summa	144	170

NOT 10, BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	77 450	77 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 450	77 450
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 886	-5 082
Årets avskrivning	-804	-804
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 690	-5 886
Utgående restvärde enligt plan	70 760	71 564

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000	34 000
Taxeringsvärde mark	24 400	24 400
Summa	58 400	58 400

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltare	0	424
Skattekonto	35	67
Stora Mossens SFF	51	48
Summa	86	539

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	19	13
Försäkringspremier	21	21
Förvaltning	11	15
Uppvärmning	24	0
Vatten	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0
Summa	94	49

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-09-28	0,75 %	3 824	4 724
SEB	2023-01-28	1,09 %	5 142	5 142
SEB	2022-12-28	1,09 %	5 100	5 100
Summa			14 066	14 966

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

Lånen har amorterats med 900 000 kr under 2020.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	12
El	11	8
Förutbetalda avgifter/hyror	157	110
Sociala avgifter	8	8
Styrelsearvoden	25	24
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4
Summa	237	168

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Magnus Abelin
Ordförande

Jan Rosvall

Catharina Nordström

Gunnar Einarsson

Peter Rönn

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Borev Revision AB, Uppsala
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SyefrHQSd-SJeeMBBmHO
Document	Brf Stora Mossen 2, 769611-1058 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	20
Sent by	Erik Hognesius

Signing parties

Magnus Abelin	abelin.magnus@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jan Ingmar Freddy Rosvall	jan@rosvall.be	Action: Sign	Method: BankID SE
Peter Rönn	trosa.peter46@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Gunnar Einarsson	gunnar47.einarsson@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Catharina Nordström	cathis.nordstrom@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to abelin.magnus@gmail.com

2021-04-01 15:05:18 CEST,

E-mail invitation sent to jan@rosvall.be

2021-04-01 15:05:18 CEST,

E-mail invitation sent to cathis.nordstrom@telia.com

2021-04-01 15:05:18 CEST,

E-mail invitation sent to gunnar47.einarsson@gmail.com

2021-04-01 15:05:18 CEST,

E-mail invitation sent to trosa.peter46@gmail.com

2021-04-01 15:05:18 CEST,

Clicked invitation link Jan Ingmar Freddy Rosvall

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-01 16:59:15 CEST,IP: 13.53.193.19

Document viewed by Jan Ingmar Freddy Rosvall

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-01 16:59:16 CEST,IP: 13.53.193.19

Document signed by JAN ROSVALL

Birth date: 1944/01/24,2021-04-01 17:01:08 CEST,

Clicked invitation link Peter Rönn

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-A520F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-01 17:48:09 CEST,IP: 213.89.142.237

Document viewed by Peter Rönn

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-A520F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile
Safari/537.36,2021-04-01 17:48:09 CEST,IP: 213.89.142.237

Document signed by Carl Peter Rönn

Birth date: 1946/12/26,2021-04-01 17:50:21 CEST,

Clicked invitation link Magnus Abelin

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_12_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Safari/605.1.15,2021-04-02
11:44:15 CEST,IP: 213.89.158.101

Document viewed by Magnus Abelin

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_12_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Safari/605.1.15,2021-04-02
11:44:16 CEST,IP: 213.89.158.101

Document signed by Jan Magnus Abelin

Birth date: 1960/08/12,2021-04-02 11:45:10 CEST,

Clicked invitation link Gunnar Einarsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-06
16:45:16 CEST,IP: 213.89.145.201

Document viewed by Gunnar Einarsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-06
16:45:16 CEST,IP: 213.89.145.201

Document signed by GUNNAR EINARSSON

Birth date: 1947/07/14,2021-04-06 16:47:12 CEST,

E-mail invitation sent to cathis.nordstrom@telia.com

2021-04-07 12:55:01 CEST,

Clicked invitation link Catharina Nordström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08
10:57:00 CEST,IP: 213.89.234.125

Document viewed by Catharina Nordström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08
10:57:01 CEST,IP: 213.89.234.125

Document signed by CATHARINA NORDSTRÖM

Birth date: 1949/02/13,2021-04-08 11:01:18 CEST,

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-04-08 11:01:25 CEST,

Document signed by CATHARINA NORDSTRÖM

Birth date: 1949/02/13,2021-04-08 11:01:37 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08
11:45:27 CEST,IP: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08
11:45:27 CEST,IP: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-04-08 11:49:35 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 2, org.nr 769611-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Mossen 2 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 och kassaflöde 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 2 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 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.

Digitalt signerad

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	H1bRifUnrd-BkMknzUnHd
Document	Brf Stora Mossen 2 - Revisionsberättelse.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

Signing parties

Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: BankID SE
---------------	------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-04-08 11:54:25 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 11:54:39 CEST,IP: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 11:54:39 CEST,IP: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-04-08 11:56:05 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

