

# Föreningsstämma 2019 Brf Stora Mossen 1

**Tid:** Onsdag den 15 maj 2019 klockan 19:00.

**Plats:** Abrahamsbergskyrkan, Bromma.

## § 1 Öppnande av stämman

Åsa Ekengren öppnade stämman och hälsade alla välkomna.

## § 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

41 st boende varav 32 st röstberättigade medlemmar närvarade vid stämman och närvarolistan bifogas detta protokoll.

## § 3 Val av ordförande vid stämman.

Bertil Åhman valdes till stämmans ordförande.

## § 4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare.

Ordförande valde Håkan Gustavsson till protokollförare för stämman.

## § 5 Fastställande av dagordningen.

Dagordningen godkändes av stämman med tillägget att efter stämman ha en punkt med informell hearing för att lyssna på vad styrelsen ägnat sig åt under gångna året och de tankar de har kring arbetet, tillsammans med frågestund.

## § 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.

Stämman valde Hans Sjöwall och Ester Mogensen till justeringsmän tillika rösträknare.

## § 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

Kallelse samt årsredovisning och revisionsberättelse skickades ut 1 maj till alla medlemmar i föreningen i både pappersformat och via mail.

Stämman finner att kallelse till stämman skickades ut i behörig ordning.

## § 8 Föregående protokoll.

Stämman finner att förra årets stämmoprotokoll läggs till handlingarna.

## § 9 Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Sten Mortensen föredrog årsredovisningen 2018.

Driftskostnader – gemensamhetsanläggning togs upp då det visar på stor skillnad mot förra året. Värdena för 2017 är för höga pga ett förmodat periodiseringsfel, därför ser det ut att vara stora avvikelser, vilket inte bör vara fallet i verkligheten. Styrelsen kommer dock att utreda anledningen till avvikelsen. Det är stämmans uppfattning att revisorn borde upptäckt denna avvikelse.

Stämman lägger årsredovisningen till handlingarna.

## § 10 Föredragning av revisionsberättelsen.

Sten Mortensen föredrog revisionsberättelsen och den lades till handlingarna. Stämman finner dock att en reprimand bör delas ut till revisorn då lite väl många fel fanns i årsredovisningen.

## § 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.

Resultat- och balansräkning fastställdes av stämman.

**§ 12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.**

Stämman godkände användningen av uppkommet resultat och beslutade att behandla resultatet enligt styrelsens förslag.

**§ 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.**

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

**§ 14 Beslut om arvoden.**

Det tillfälliga förhöjda arvodet på 70 000 plus sociala avgifter, för styrelsen att dela på, kvarstår under renoveringsperioden.

Stämman fastställde det förhöjda arvodet.

**§ 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter.**

Styrelsen valdes enligt valberedningens förslag.

Omval Åsa Ekengren	Sobelgränd 1	Ledamot
Omval Rolf Ingelstam	Enhörningsgränd 16	Ledamot
Omval Sten Mortensen	Enhörningsgränd 4	Ledamot
Omval Ida Nilsson	Enhörningsgränd 4	Ledamot
Omval Håkan Gustavsson	Enhörningsgränd 12	Ledamot

Omval Lennart Forsberg	Enhörningsgränd 4	Suppleant
Omval Siri Rinde	Enhörningsgränd 4	Suppleant
Nyval Elin Ahlden	Enhörningsgränd 6	Suppleant

**§ 16 Val av revisorer och revisorssuppleant**

Revisor Tomas Jonasson på Borev Revisionsbyrå AB och suppleant Lars Jonasson på Borev Revisionsbyrå AB godkändes av stämman.

**§ 17 Val av valberedning.**

Omval av Anders Larsson och Helena Ålenius.

**§ 18 Övriga föränmälda ärenden:**

a. *Stadgeändring, beslut.*

Åsa Ekengren beskrev kortfattat de ändringar som föreslås. Ändringarna riktar sig framför allt till att anpassa stadgarna till förändrad lagstiftning, aktualisering av vissa stycken samt redaktionella ändringar för att öka tydligheten i stadgarna. Detta är andra stämman i rad stadgeändringarna tas upp på. Stämman godkände föreslagna ändringar i stadgarna, varpå de nu vinner laga kraft.

**§ 19 Motioner.**

Motion 1 – Matavfallssortering. Håkan G föredrog styrelsens svar på motionen och föreslår att föreningen ber samfälligheten att mha representant från Brf Stora Mossen 1 och Brf Stora Mossen 4 utreda vidare möjligheterna till matavfallssortering.

**§ 20 Övriga frågor.**

Åsa tackade av David Belin för hans insatser i styrelsen.

§ 21 Stämmans avslutande.

Stämmans ordförande Bertil Åhman avslutade stämman.

**Informell hearing**

Åsa tog upp att man måste inte sitta i styrelsen för att göra roliga jobb. Föreningen behöver alla tillgängliga krafter för att driva föreningen framåt. Är någon intresserad av att ta sig an en viss uppgift och/eller har en ide om något denne skulle kunna göra så ta gärna kontakt med någon i styrelsen.

Rolf berättade att renoveringen fortgår och att vi nu är i slutklämmen. Det har dock under renoveringen blivit en hel del småfel som nu JM får rätta till.

Ida beskrev att en översyn av lånen gjorts där vi fått till betydligt bättre räntor på vissa av lånen. Amorteringen blir dock som förut men vi kan få bättre investeringsmöjligheter för att sänka andra kostnader framöver.

Tomträtsavgälden. Siffrorna är fortfarande de samma som förra året. Ida föredrog förra årets presentation, vilken kommer att vara tillgänglig på föreningens hemsida. Dessutom ska hon komplettera den med kostnaden per kvadratmeter så att var och en själva kan räkna ut hur stor avgiftshöjning som tomträtsavgälden kommer att innebära. Ida poängterade dock att siffrorna förmodligen är något i överkant, det är först när vi börjar förhandla med Stockholms Stad som vi kommer att se vilka siffror vi har att röra oss med. Det är heller inte säkert om hela tomträtsavgälden läggs på månadsavgiften. Frågan om att köpa loss marken diskuterades och när styrelsen diskuterade denna fråga för ett år sedan kunde den inte se några fördelar med att köpa loss marken. Frågan ska dock återbesökas och styrelsen har inte helt avfärdat möjligheten.

Vid protokollet:

Bromma 2019-05-21

Ort och datum

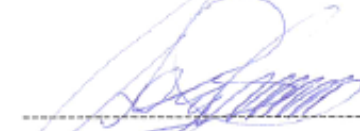


Håkan Gustavsson

Justeras:

Bromma 2019-05-21

Ort och datum



Bertil Åhman, ordförande för stämman

Justeras:

Bromma 2019-05-21

Ort och datum



Hans Sjöwall

Justeras:

Bromma 21/5-19

Ort och datum



Ester Mogensen

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Mossen 1 för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allä avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stora Mossen 1, för år 2018 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Uppsala den 24 april 2019

  
Tomas Jonasson  
Revisor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stora Mossen 1**

769609-1672

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Stora Mossen 1, med säte i BROMMA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2003.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtterna till fastigheterna Tvättstugan 5 och 6 i Stockholms kommun den 19 februari 2003.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus, varav två med källare, i 3-4 våningar med totalt 59 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 430 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser.

Föreningens tomträttsavtal gäller fr o m den 4 juni 2003. Förvärvsavtalet mellan föreningen och Stockholms kommun är befriat från avgäld och gäller oförändrat i 20 år t o m den 31 oktober 2021. Tomträttsavgälden skall därefter beräknas på den area som anges i de ritningar enligt vilken bygglov beviljats inklusive eventuell senare tillbyggnad.

#### Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 29 st 3 rum och kök
- 21 st 4 rum och kök
- 3 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Stora Mossens samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Tvättstugan 4-6. Förvärdningen hos Lantmäteriet skedde den 23 december 2005. Föreningens andel är 0,424 avseende värme, vatten och sophämtning och 0,472 avseende övriga samfällighetskostnader.

Samfälligheten omfattar värme, vatten samt gemensamhetsanläggning 1 och 2. För värme och vatten debiteras beräknade kostnader enligt debiteringslängd.

SH  
AE  
JN  
RT  
HG

Gemensamhetsanläggning 1 avser elavgifter för undercentral, elavgifter för utvändigt belysning, elavgifter för grovsoprum, tömning grovsopor, trädgårdsskötsel för bl a park, vinterväghållning, teknisk förvaltning, övrigt löpande underhåll samt avsättning till underhållsfond.  
Gemensamhetsanläggning 2 avser hämtning av hushållssopor, hämtning av återvinningsopor, elavgifter till soprum, teknisk förvaltning, övrigt löpande underhåll av soprum samt administration och avsättning till underhållsfond för soprummet.

Ytterligare information finns i årsredovisningen som Stora Mossens samfällighetsförening upprättar.

#### Servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende nyttjandet av område (15 p-platser) på marksamfälligheten Tvättstugan S:9 samt en belastande ledningsrätt för spill och dagvatten.

#### Fastighetsavgift

För 2018 utgår hel kommunal fastighetsavgift på 1 337 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 125 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 000 000 kr och markvärde 43 000 000 kr. Värdeår är 2004.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 mars 2003.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 754 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan med 248 700 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

SR  
HG  
RI  
HG

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åsa Ekengren Rolf Ingelstam Ida Nilsson Håkan Gustavsson Sten Mortensen
Suppleanter	Lennart Forsberg David Belin Siri Rinde Per Bergendal

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

Revisorer

Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå AB	Ordinarie
Lars Jonasson Borev Revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Anders Larsson  
Helena Ålenius

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

JMs åtgärdsplan för föreningen som innebär att fasader rivs på alla 8 husen och ersätts med ny förbättrad och tätad fasad. Arbetet började augusti 2017 och beräknas vara klart hösten 2019. JM står för kostnaden.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (80) medlemmar. Under året har ingen (3) överlåtelse ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

ÅÅ  
ÅÅ  
ÅÅ  
RI  
HG

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	4 315	4 312	4 433	4 392	4 312
Resultat efter finansiella poster	-1 148	-2 026	-1 213	-1 506	-1 739
Soliditet (%)	77,41	77,04	77,01	76,86	76,76
Resultat exkl avskrivningar	1 049	31	1 038	747	512
Fastighetslån/kvm (kr)	8 137	8 324	8 508	8 656	8 784
Årsavgifter/kvm (kr)	754	754	754	754	754
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,39	1,65	2,38	2,91
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,17	22,42	22,59	22,76	22,85
Lån i förhållande till tax.värde (%)	35,35	36,16	36,96	40,17	40,76

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

#### Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Föreningens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

87  
15  
RI  
HG

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 997 000	100 003 000	2 838 588	-6 346 114	-2 025 799	<b>155 466 675</b>
Disposition av föregående års resultat:			248 700	-2 274 499	2 025 799	<b>0</b>
Årets resultat					-1 147 567	<b>-1 147 567</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 997 000</b>	<b>100 003 000</b>	<b>3 087 288</b>	<b>-8 620 613</b>	<b>-1 147 567</b>	<b>154 319 108</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 620 614
årets förlust	-1 147 567
	<b>-9 768 181</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	248 700
i ny räkning överföres	-10 016 881
	<b>-9 768 181</b>

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

SA  
JE  
JN  
RT  
HG

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 315 163	4 311 513
Övriga rörelseintäkter		0	494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 315 163</b>	<b>4 312 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 266 259	-3 124 897
Övriga externa kostnader	4	-246 468	-238 720
Personalkostnader	5	-92 842	-87 850
Avskrivningar	6, 7	-2 245 482	-2 250 663
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 851 051</b>	<b>-5 702 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-535 888</b>	<b>-1 390 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 679	-637 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 679</b>	<b>-635 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 147 567</b>	<b>-2 025 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 147 567</b>	<b>-2 025 799</b>

SE  
JE  
JA  
RT  
HG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	197 602 439	199 847 921
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 602 439</b>	<b>199 847 921</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 649 939</b>	<b>199 895 421</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 892	0
Övriga fordringar	9	989 341	1 593 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	492 072	104 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 508 305</b>	<b>1 697 808</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		193 067	194 317
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>193 067</b>	<b>194 317</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 701 372</b>	<b>1 892 125</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 351 311</b>	<b>201 787 546</b>

SR  
-  
AE  
JO  
RT  
HG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 000 000	161 000 000
Fond för yttre underhåll		3 087 288	2 838 588
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 087 288</b>	<b>163 838 588</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 620 614	-6 346 114
Årets resultat		-1 147 567	-2 025 799
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 768 181</b>	<b>-8 371 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 319 107</b>	<b>155 466 675</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	44 185 000	45 170 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 185 000</b>	<b>45 170 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	30 000
Leverantörsskulder		133 050	386 856
Skatteskulder		156 468	152 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	557 686	581 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>847 204</b>	<b>1 150 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 351 311</b>	<b>201 787 546</b>

202  
~  
AG  
RE  
HG



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 147 567	-2 025 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 245 482	2 250 663
Förändring skatteskuld/fordran		4 071	4 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 101 986</b>	<b>229 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-26 892	22 946
Förändring av kortfristiga fordringar		-408 496	363 017
Förändring av leverantörsskulder		-253 806	302 127
Förändring av kortfristiga skulder		-53 932	39 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>358 860</b>	<b>956 779</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-985 000	-1 030 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-985 000</b>	<b>-1 030 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-626 140</b>	<b>-73 221</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 625 704	1 698 926
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>999 564</b>	<b>1 625 705</b>

St  
AG  
JW  
RI  
HG

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Från och med detta räkenskapsår skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 100 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 095 013	4 095 013
P-plats och garage	217 150	213 500
Övriga objekt	3 000	3 000
	<b>4 315 163</b>	<b>4 311 513</b>

  
AE  
JL  
RF  
HG

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	70 716	83 245
Trädgårdsskötsel	112 249	136 504
Kostnader i samband med städdagar	0	603
Städkostnader	84 596	83 149
Snöröjning/sandning	17 160	15 454
Hisskostnader	28 448	43 595
Besiktningkostnader	3 375	34 520
Gemensamhetsanläggning	330 250	572 750
Reparationer	206 823	152 774
Hissreparationer	167 348	198 736
Trädgård och utemiljö	0	7 594
Planerat underhåll	135 878	430 345
Fastighetsel	166 328	188 236
Uppvärmning	579 820	960 000
Vatten och avlopp	80 440	117 250
Försäkringskostnader	74 490	69 259
Självrisker	103 675	0
Kabel-tv	171 072	170 955
Försäkringsersättningar	-87 968	-144 329
Hyra för garage/parkering	16 200	-7 200
Förbrukningsinventarier	900	1 315
Förbrukningsmaterial	4 459	10 142
	<b>2 266 259</b>	<b>3 124 897</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	78 883	77 585
Telefoni	19 036	18 738
Hemsida	482	5 024
Porto	3 692	3 792
Föreningsgemensamma kostnader	1 598	2 589
Revisionsarvode	12 282	12 000
Ekonomisk förvaltning	97 638	96 476
Bankkostnader	4 790	3 249
Underhållsplan	11 375	11 376
Upprättande lägenhetsregister	9 891	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 601	6 492
Övriga poster	200	1 400
	<b>246 468</b>	<b>238 721</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "HG" at the bottom.

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	75 500	64 500
Sociala avgifter	17 342	23 350
	<b>92 842</b>	<b>87 850</b>

**Not 6 Byggnader och tomträtt**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 825 000</b>	<b>210 825 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 977 079	-8 731 597
Årets avskrivningar	-2 245 482	-2 245 482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 222 561</b>	<b>-10 977 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 602 439</b>	<b>199 847 921</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 810	51 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 810</b>	<b>51 810</b>
Ingående avskrivningar	-51 810	-46 629
Årets avskrivningar	0	-5 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 810</b>	<b>-51 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB: 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
25 st aktier à 1 900 kr.		

SD  
AF  
JO  
RE  
HG

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	101 355	96 694
Fordran Stora Mossens SFF	81 490	65 000
Avräkningskonto förvaltare	806 496	1 431 387
	<b>989 341</b>	<b>1 593 081</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	37 828	36 662
Hiss serviceavtal	20 090	0
Kabel-TV	47 231	42 767
Samfällighetsavgift	360 750	0
Ekonomisk förvaltning	26 173	25 298
	<b>492 072</b>	<b>104 727</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,55	2018-12-30	0	9 000 000
Stadshypotek	1,49	2020-10-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	1,19	2019-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	1,11	2018-12-30	0	3 000 000
Stadshypotek	1,89	2018-09-30	0	7 600 000
Stadshypotek	1,14	3-mån rörlig	0	7 100 000
Stadshypotek	1,01	3-mån rörlig	0	3 000 000
Nordea Hypotek	1,4	2022-09-21	6 600 000	0
Nordea Hypotek	0,391	2019-10-03	2 985 000	0
Nordea Hypotek	0,083	2021-11-02	7 100 000	0
Nordea Hypotek	0,588	2019-12-30	12 000 000	0
			<b>44 185 000</b>	<b>45 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	30 000

SM  
RT  
HG

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	39 676	76 938
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	22 000	22 000
Revision	12 250	12 156
Fastighetsel	22 908	11 552
Trädgårdsunderhåll	11 750	0
Snöröjning	2 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	377 102	382 346
Hissbesiktning	0	-2 549
Reparationer	0	9 175
	<b>557 686</b>	<b>581 618</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Stockholm den 29 april 2019



Åsa Ekengren  
Ordförande



Ida Nilsson



Rolf Angelstam



Håkan Gustavsson



Sten Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2019



Tomas Jonasson  
Revisor  
Borev Revisionsbyrå AB

7

SE  
IN  
RI  
HG

**Röstlängd föreningsstämma 2019-05-15 - Brf Stora Mossen 1**

Lgh i	Namn	Närvaro
111	Anna Bensow	X
112	Helena Ålenius	
121	Ulrika & Lennart Forsberg	X
122	Siri Rinde	X
123	Roswitha Abelin	X
131	Sara Hedenlöf & Gustav Brandt	
132	Anita Arnebrant	X
133	Sten & Ann Mortensen	X
141	Ida Nilsson & Mattias Lindström	X
142	Per-Håkan Reuterfelt	
211	Karoline Olsson	X
212	Gertrud Waak & Nils Danell	X
221	Anneli von Lode	
222	Anna Waldenström	
223	Elin Ahldén & Ullström	X
231	Niels Gjerloev	
232	Ulla-Britt Ekeblom	X
233	Gun Britt & David Belin	X X
241	Anna Carin & Olle Hagberg	X X
242	Bodil Sonnhammer (& Hans Sjöwall)	X X
301	Guerin Ellen	
302	Mikael Forslund & Dorotea	X
311	Jesper Björk & Hugo Björk	
312	Anna & Daniel Hellstadius	
321	Håkan & Majvi Wiberg	X X
322	Birgitta Edling	X
331	Anna Wendelöv & Arne	

401	Ihre Kajsa	
402	Håkan Gustavsson	X
411	Kerstin & Lars Mårtensson	X X
412	Jessica Rindegård (fadern Bo	
421	Göran & Agneta Näslund	
422	Lars-Gunnar Albåge	
431	Tino & Evy-Anne Goetze	
501	Els-Margret Morberg & Carlson	X
502	Johan Bäcke	
511	Åsa Rosengren	
512	Helena Massalsky	
521	Inga & Christer Dahl	X
522	Britta Jansson	X
531	Anita & Sven Hanson	X X
611	Lars-Olof & Annika Nordfors	X X
612	Karin Dahlkvist Stache (Reidar	
621	Ossie Rohman	X
622	Kerstin Nordemar & Bertil Åhman	X X
631	Ulla-Lena & Rolf Ingelstam	X X
632	Ester Mogensen	X
711	Susanne Niklasson & Anders	X
712	Mona & Gunnar Landberg	
721	Robert & Margaretha Palm	X
722	Ingrid Windrup	X
731	Margareta & Jan Hellstadius	
732	Lars & Lena Stenquist	
811	Tony Shapiro & Anna Lindström	
812	Per Bergendal & Wanda Mlodzick	
821	Barbro Ingemarson	
822	Mattias Wadsten & Amina Berg	
831	Beth Götesson & Mats Danielsson	
832	Åsa Ekengren	X