



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mösseberg 5
Org.nr. 769617-0690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mösseberg 5 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 revisionssed 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 BRF Mösseberg 5 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2020-04-06

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Brf Mösseberg 5
769617-0690

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mösseberg 5 (769617-0690) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-10 hos Bolagsverket.

Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mösseberg 5 i Stockholms kommun omfattande adressen Hunnebergsvägen 2, 167 43 Bromma. Fastigheten byggdes år 1936. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till år 2024.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	590
1	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-08. På stämman deltog 7 medlemmar.

För tid före 2019-05-08 har styrelsen utgjorts av:

Kerstin Andersson	Ordförande
Carl Brolin	Ledamot
Tove Wedeen	Ledamot
Duy Erik Le	Suppleant
Viking Lindahl	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma som avhölls 2019-05-08 valdes för tid fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande styrelse:

Kerstin Andersson	Ordförande
Carl Brolin	Ledamot
Noor Mousawi	Ledamot
Viking Lindahl	Suppleant
Duy Erik Le	Suppleant
Tove Wedeen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar, Kerstin Andersson och Carl Brolin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett protokollfört sammanträde samt därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Revisor har varit Daniel Johansson, valda vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Energideklaration
2019	OVK-besiktning samt åtgärder till följd av besiktning
2019	Besiktning av oljetanken
2019	Målning av balkong, takfot, hängrännor samt stuprännor.
2019	Rensning av hängrännor
2019	Kontroll av tak
2019	Inköp av trädgårdsmöbler
2015	Godkänd radonmätning

Under år 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Borrhål till bergvärmepumpen
Senast 2025	Inköp av torkskåp till tvättstugan
Senast 2025	Måla tak i trappentrén samt väggen mellan våning ett och två
Senast 2025	Byte av oljebrännare till värmepannan
Senast 2025	Ny tvättmaskin till tvättstugan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Två överlåtelse har skett under året.

Föreningen har haft en trädgårdsdag med väldigt god anslutning.

Fastighetens nya taxeringsvärde uppgår år 2019 till 13 740 000 kr (föregående år uppgick taxeringsvärdet till 10 716 000).

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 17 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: E & R Lokalvård AB

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	515	521	552	576
Resultat efter fin. poster (tkr)	-231	-19	-5	68
Soliditet (%)	80,2	80,4	80,1	69,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 758 809	924 670	-	-260 895	-19 519	14 403 065
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-19 519	19 519	
Årets resultat					-230 622	-230 622
Belopp vid årets utgång	13 758 809	924 670	-	-280 414	-230 622	14 172 443

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-280 414
Årets resultat	-230 622
Totalt	-511 036
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-511 036
Summa	-511 036

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	515 435	520 817
Övriga rörelseintäkter		240	-
Summa rörelseintäkter		<u>515 675</u>	<u>520 817</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-570 956	-362 717
Personalkostnader och arvoden	4	-18 440	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 528	-99 526
Summa rörelsekostnader		<u>-688 924</u>	<u>-481 956</u>
Rörelseresultat		<u>-173 249</u>	<u>38 861</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 373	-58 380
Summa finansiella poster		<u>-57 373</u>	<u>-58 380</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-230 622</u>	<u>-19 519</u>
Resultat före skatt		<u>-230 622</u>	<u>-19 519</u>
Årets resultat		<u>-230 622</u>	<u>-19 519</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 023 014	17 117 898
Inventarier, maskiner och installationer	6	28 192	32 836
Summa materiella anläggningstillgångar		17 051 206	17 150 734
Summa anläggningstillgångar		17 051 206	17 150 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 027	-
Övriga fordringar		3 044	9 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 167	11 118
Summa kortfristiga fordringar		25 238	20 839
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		588 781	735 874
Summa kassa och bank		588 781	735 874
Summa omsättningstillgångar		614 019	756 713
SUMMA TILLGÅNGAR		17 665 225	17 907 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 683 479	14 683 479
Summa bundet eget kapital		14 683 479	14 683 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-280 414	-260 895
Årets resultat		-230 622	-19 519
Summa fritt eget kapital		-511 036	-280 414
Summa eget kapital		14 172 443	14 403 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 409 750	3 427 150
Summa långfristiga skulder		3 409 750	3 427 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 194	16 626
Skatteskulder		1 413	-
Övriga skulder		15 732	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 693	56 106
Summa kortfristiga skulder		83 032	77 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 665 225	17 907 447

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	485 113	485 148
Hyror	26 400	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 922	9 269
	515 435	520 817

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetskötsel	7 258	-
Städning	14 626	14 064
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 604	-
Trädgårdsskötsel	375	7 414
Reparationer	31 178	76 381
El	74 485	67 520
Uppvärmning	39 212	34 744
Vatten	18 784	18 451
Sophämtning	16 431	15 898
Försäkringspremie	12 334	12 296
Tomträttsavgäld	41 200	41 200
Fastighetsavgift bostäder	16 524	16 044
Fastighetskatt lokaler	1 400	-
Övriga fastighetskostnader	10 794	5 782
Kabel-tv/Bredband/IT	3 309	3 201
Förvaltningsarvode ekonomi	35 376	42 166
Panter och överlåtelse	3 255	-
Revisionsarvode	11 813	3 625
Övriga externa tjänster	3 848	3 931
	383 806	362 717
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	187 150	-
	570 956	362 717

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	3 440	4 713
	18 440	19 713

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 849 425	17 849 425
-Ombyggnad	60 875	60 875
-Mark	-	-
	<u>17 910 300</u>	<u>17 910 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-792 402	-697 520
-Årets avskrivning enligt plan	-94 884	-94 882
	<u>-887 286</u>	<u>-792 402</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 023 014	17 117 898
Taxeringsvärde		
Byggnader	6 740 000	6 000 000
Mark	7 000 000	4 716 000
	<u>13 740 000</u>	<u>10 716 000</u>
Bostäder	13 600 000	
Lokaler	140 000	
	<u>13 740 000</u>	<u>-</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 444	46 444
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>46 444</u>	<u>46 444</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 608	-8 964
-Årets avskrivning enligt plan	-4 644	-4 644
	<u>-18 252</u>	<u>-13 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 192	32 836

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	423 459	710 495
Avräkningskonto Fastighetsägarna	165 322	25 379
Summa	588 781	735 874

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2019-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2021-04-30	1,59%	1 691 500		1 691 500
Stadshypotek	2020-01-02	1,80%	1 718 250	-17 400	1 735 650
			3 409 750	-17 400	3 427 150
Varav kortfristig del			17 400		17 400

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantsatta.	7 775 000	7 775 000
Summa ställda säkerheter	7 775 000	7 775 000

Därutöver finns uttagna 2 pantbrev på tillsammans kkr 3 225 000 inom 11 000 000.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020 - 03 - 10



Kerstin Andersson
Ordförande



Carl Brolin
Ledamot



Noor Mousawi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 04 - 06



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor