

# Årsredovisning

# Brf Mosshagestigen

769615–9032  
Räkenskapsåret 2022



Styrelsen för Brf Mosshagestigen, med säte i Salem kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-16.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Mosshagen 1 2008-02-07.

Föreningens fastighet består av 7 terrasshus, 9 punkthus, 28 flerfamiljshus, 15 radhuslängor med 4-5 hus i varje och 2 gruppboenden. Av totalt 359 lägenheter upplåts 310 med bostadsrätt och 49 med hyresrätt varav 10 utgör ett gruppboende. I fastigheten finns även 8 lokaler. Den totala boarean är 28 407 kvm och lokalarean 1 181 kvm. Föreningen disponerar 350 parkeringsplatser samt 2 MC-platser.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Servitut

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

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet och 8 874 kr per småhusenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 459 546 000 kr, varav byggnadsvärdet är 308 602 000 kr och markvärdet är 150 944 000 kr. Värdeår är 1990 och 1991.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik AB t o m den 31 december 2022. Från och med den 1 januari 2023 har föreningen avtal med Nacka New Fastighetsservice AB.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 761 kr/kvm boarea per år.

### Avsättning till yttre fond

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

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 valdes följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Magnus Winterfell Daniel Saavedra Jonas Åslev Johannes Tsintziras	ordförande
Suppleanter	Gemma Doubledee Peter Malmström	

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

### Revisor

Margareta Kleberg  
BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Barbro Agnhage  
Annika Karlsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Upprustning och försäljning av uppsagda hyresrätter

Vid en uppsägning av en hyresrätt genomför föreningen alltid en ombildning till bostadsrätt och renovering innan försäljning sker. Under verksamhetsåret har 2 lägenheter upplåtits.

### Renovering av trärappor till fyrfamiljshuset

Renoveringen av trärapporna påbörjades under året och är ett pågående projekt.

### Renovering gruppboende Mosshagestigen 77 & 123

Åtgärder efter besiktningens anmärkningar.

### OVK

Åtgärder efter OVK:n pågår.

### Entréer

Flerfamiljshusens entréer har fått ny färg samt nya hängrännor.

### Trapphus

Påbörjat renovering av trapphusen i 3 av våningshusen, kvarstår en del trapphus.

### Markskötsel

Föreningens markentreprenör Markservice Stockholm har tillsammans med styrelsen tagit fram en markvårdsplan för att få grönytorna i föreningen så fina som möjligt. Beskrining och förnygring av buskar och träd har genomförts under året och nya avenbokar har planterats. Större träd och buskar har tagits ned från medlemmars balkonger och altaner.

### Passersystemet

Installation av nya postboxar i tvättstugorna samt renovering av entréerna på tvättstugor

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den obligatoriska ventilationskontrollen har delvis blivit godkänd men ett fåtal lägenheter har fått anmärkningar och vi håller som bäst på att åtgärda dessa.

Projektet med passersystemet är inne i slutfasen och det som återstår är en slutbesiktning av systemet.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 437 (431) medlemmar. Under året har 28 (34) överlåtelse ägt rum. 2 (2) andrahandsuthyrningar har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	27 201	27 322	26 743	27 095	26 986
Resultat efter finansiella poster	-8 092	-5 182	-2 459	1 677	1 732
Soliditet (%)	40,13	41,38	40,94	39,27	37,49
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,50	1,69	1,51	1,38
Lån kr/kvm bostadsyta	7 903	7 727	8 019	8 375	8 595
Lån/taxeringsvärde %	48,85	54,28	58,24	60,83	77,72
Belåningsgrad %	57,56	56,46	57,02	58,89	60,82
Årsavgift kr/kvm	761	761	758	758	757

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 957 700	40 563 056	3 289 383	-37 767 733	-5 188 697	<b>160 853 709</b>
Ökning av insatskapital	735 000	2 940 000				<b>3 675 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 000 000	-7 188 697	5 188 697	<b>0</b>
Årets resultat					-8 091 841	<b>-8 091 841</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 692 700</b>	<b>43 503 056</b>	<b>5 289 383</b>	<b>-44 956 430</b>	<b>-8 091 841</b>	<b>156 436 868</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 956 430
årets förlust	-8 091 841
	<b>-53 048 271</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	2 000 000
	-55 048 271
	<b>-53 048 271</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		19 056 949	18 991 996
Hysesintäkter	2	8 107 200	8 330 256
Övriga rörelseintäkter	3	37 252	49 668
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>27 201 400</b>	<b>27 371 920</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-3 323 453	-3 025 746
Periodiskt underhåll		-4 933 368	-5 047 686
Driftskostnader	4	-12 663 406	-11 362 978
Administrationskostnader	5	-2 251 087	-1 819 201
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-642 436	-566 156
Fastighetsskatt/avgift		-1 069 651	-1 034 281
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-24 883 401</b>	<b>-22 856 048</b>
Avskrivning byggnad		-6 423 739	-6 054 601
Avskrivningar övrigt		-391 883	-304 267
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-6 815 622</b>	<b>-6 358 868</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-4 497 623</b>	<b>-1 842 995</b>
Ränteintäkter		11 576	6 658
Räntekostnader på fastighetslån		-3 520 232	-3 346 703
Övriga räntekostnader		-85 563	-5 657
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-3 594 218</b>	<b>-3 345 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 091 841</b>	<b>-5 188 697</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 091 841</b>	<b>-5 188 697</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7, 8	210 451 546	209 008 247
Mark		162 467 242	162 467 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående arbete	11	6 262 626	10 803 542
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>379 181 414</b>	<b>382 279 030</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>379 181 414</b>	<b>382 279 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		260 037	311 291
Aktuella skattefordringar		964 977	352
Övriga fordringar	12	142 708	123 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	709 561	642 209
Avräkningskonto förvaltare		4 722 672	3 740 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 799 955</b>	<b>4 817 671</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 846 408	1 638 083
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 646 363</b>	<b>6 455 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>389 827 777</b>	<b>388 734 784</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		204 195 756	200 520 756
Fond för yttre underhåll		5 289 383	3 289 383
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 485 139</b>	<b>203 810 139</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-44 956 430	-37 767 733
Årets resultat		-8 091 841	-5 188 697
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-53 048 271</b>	<b>-42 956 430</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 436 868</b>	<b>160 853 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	145 031 161	130 776 039
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>145 031 161</b>	<b>130 776 039</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	79 464 800	88 719 922
Leverantörsskulder		3 146 427	2 971 441
Aktuella skatteskulder		2 096 942	2 034 252
Övriga skulder	15	113 014	164 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 538 565	3 214 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>88 359 747</b>	<b>97 105 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>389 827 777</b>	<b>388 734 784</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-8 091 841	-5 188 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 815 622	6 358 868
Förändring skatteskuld/fordran		62 690	62 332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 213 529</b>	<b>1 232 503</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		51 254	371 647
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 051 192	2 553 565
Förändring av leverantörsskulder		174 985	176 478
Förändring av kortfristiga skulder		-8 982 964	-13 895 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11 021 446</b>	<b>-9 561 034</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 718 005	-4 362 511
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 718 005</b>	<b>-4 362 511</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		3 675 000	2 420 000
Förändring av långfristiga skulder		14 255 122	5 464 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 930 122</b>	<b>7 884 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 190 671</b>	<b>-6 038 745</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 378 409	11 417 153
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>8 569 080</b>	<b>5 378 409</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) vilket är en förändring mot föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	4 138 954	4 394 432
P-plats	1 285 616	1 261 537
Lokaler	1 983 904	1 923 326
Bredband	695 834	746 936
Övriga hyresintäkter	9 912	9 912
Hyres- och avgiftsbortfall	-7 020	-5 887
	<b>8 107 200</b>	<b>8 330 256</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Värmeavgifter	13 000	13 181
Inkassoavgift	7 056	25 040
Avgift andrahandsupplåtelse	8 050	6 030
Betalningspåminnelse	2 709	0
Övriga intäkter	6 437	5 417
	<b>37 252</b>	<b>49 668</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	1 053 065	1 097 783
Städkostnader	437 050	398 258
Snöröjning/sandning	410 915	423 937
Systematiskt brandskyddsarbete	9 876	8 370
Serviceavtal	61 630	14 016
Hisservice/besiktning	262 552	287 647
Portar	55 855	26 109
Besiktningsskostnader	269 697	241 278
Bevakningskostnader	81 097	20 290
Inköp av parkeringstjänster	15 162	22 106
Fastighetsel	1 345 060	1 037 657
Uppvärmning	3 870 767	3 882 205
Vatten och avlopp	2 382 957	1 388 958
Avfallshantering	713 196	847 304
Försäkringskostnader	329 790	317 791
Självrisker	0	5 000
Kabel-Tv	2 526	15 156
Bredband	1 214 238	1 203 698
Förbrukningsinventarier	135 978	100 211
Förbrukningsmaterial	4 903	16 788
Övriga driftskostnader	7 092	8 417
	<b>12 663 406</b>	<b>11 362 979</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	20 521	18 116
Datorkommunikation	11 319	12 349
Hemsida	6 991	1 959
Porto	0	9 249
Kundförluster	13 685	0
Föreningsgemensamma kostnader	114 606	38 295
Revisionsarvode	96 299	70 824
Ekonomisk förvaltning	321 062	315 844
Teknisk förvaltning	717 030	760 362
Bankkostnader	3 210	2 955
Konsultarvoden	45 900	24 053
Juridisk konsultation	307 883	16 407
Avhysning/varningar	437 714	405 746
Statuskontroll vid överlåtelse	59 226	64 125
Underhållsplan	29 745	0
Upprättande av energideklaration	0	3 563
Övriga poster	65 897	75 354
	<b>2 251 088</b>	<b>1 819 201</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 451 225	241 451 225
Omklassificering	7 382 760	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>248 833 985</b>	<b>241 451 225</b>
Ingående avskrivningar	-34 427 702	-28 373 101
Årets avskrivningar	-6 423 739	-6 054 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 851 441</b>	<b>-34 427 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 982 544</b>	<b>207 023 523</b>
Redovisat värde mark	162 467 242	162 467 242
Taxeringsvärden byggnader	308 602 000	276 385 000
Taxeringsvärden mark	150 944 000	127 991 000
	<b>459 546 000</b>	<b>404 376 000</b>

Byggnad och vattenreningsverk sammanslaget och uppdelat i komponenter från 2020.

### Not 7 Förbättringsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 681 049	2 681 049
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 681 049</b>	<b>2 681 049</b>
Ingående avskrivningar	-1 176 046	-907 942
Årets avskrivningar	-268 104	-268 104
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 444 150</b>	<b>-1 176 046</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 236 899</b>	<b>1 505 003</b>

Vattenreningsverk uppfört på byggnad och indelat i komponenter från 2020.

### Not 8 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 133	769 133
Inköp	876 161	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 645 294</b>	<b>769 133</b>
Ingående avskrivningar	-289 412	-253 249
Årets avskrivningar	-123 779	-36 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-413 191</b>	<b>-289 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 232 103</b>	<b>479 721</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 111 093	1 111 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 111 093</b>	<b>1 111 093</b>
Ingående avskrivningar	-1 111 093	-1 111 093
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 111 093</b>	<b>-1 111 093</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 698	67 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 698</b>	<b>67 698</b>
Ingående avskrivningar	-67 698	-67 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 698</b>	<b>-67 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 803 542	6 441 031
Inköp	3 819 666	4 362 511
Omklassificeringar	-8 360 582	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 262 626</b>	<b>10 803 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 262 626</b>	<b>10 803 542</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra kortfristiga fordringar	142 708	123 493
	<b>142 708</b>	<b>123 493</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	25 799	24 415
Skadedjursförsäkring	0	21 579
Bredband	307 679	303 855
Ekonomisk förvaltning	80 980	79 054
El	183 988	121 678
Serviceavtal	11 244	5 483
Snöröjning	39 105	41 644
Intäkter parkering kvartal 4	60 765	44 502
	<b>709 560</b>	<b>642 210</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	4,340	2027-11-30	40 000 000	40 000 000
Nordea	0,680	2026-02-03	40 000 000	40 000 000
Nordea	1,020	2025-04-22	27 646 838	27 646 838
Nordea	1,100	2024-05-22	23 664 401	23 664 401
Nordea	0,450	2023-06-07	39 464 800	39 464 800
Nordea	2,926	2023-10-05	13 719 922	0
Nordea	2,887	2023-12-07	40 000 000	0
Nordea			0	8 719 922
SBAB			0	40 000 000
Avgår kortfristig del			-79 464 800	-88 719 922
			<b>145 031 161</b>	<b>130 776 039</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 79 464 800 kr

#### Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	79 434	-3 931
Skatt och sociala avgifter	2 010	137 231
Övriga skulder	31 570	31 662
	<b>113 014</b>	<b>164 962</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	453 508	179 496
Revision	60 000	32 000
Fastighetsel	50 275	47 446
Fjärrvärme	594 444	579 628
Reparationer och underhåll	152 681	144 926
Avfall	199 643	0
Markskötsel	86 354	0
Snöröjning	13 662	35 532
Förutbetalda avgifter och hyror	1 880 865	2 155 043
Övriga upplupna kostnader	47 132	40 387
	<b>3 538 564</b>	<b>3 214 458</b>



**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	295 500 000	295 500 000
	<b>295 500 000</b>	<b>295 500 000</b>

Salem den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Winterfell  
Ordförande

Jonas Åslev

Johannes Tsintziras

Daniel Saavedra

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.10.2023 12:02

SENT BY OWNER:  
Tintin Öhman · 26.10.2023 11:42

DOCUMENT ID:  
SkgZsV2Pza

ENVELOPE ID:  
ryWjVnvfp-SkgZsV2Pza

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Mosshagestigen 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JOHANNES TSINTZIRAS</b> johannes.tsintziras@brfmosshagestigen.se	Signed Authenticated	26.10.2023 11:45 26.10.2023 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/26) IP: 78.82.132.96
<b>2. JONAS ÅSLEV</b> jonas.aslev@brfmosshagestigen.se	Signed Authenticated	26.10.2023 11:45 26.10.2023 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/29) IP: 94.234.96.183
<b>3. Daniel Orlando Saavedra</b> daniel.saavedra@brfmosshagestigen.se	Signed Authenticated	26.10.2023 11:45 26.10.2023 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/12) IP: 104.28.31.63
<b>4. MAGNUS WINTERFELL</b> magnus.winterfell@brfmosshagestigen.se	Signed Authenticated	26.10.2023 19:42 26.10.2023 19:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/30) IP: 78.82.134.136
<b>5. Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	27.10.2023 12:02 27.10.2023 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 upphöra med 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 Mosshagestigen för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har ej avgivits i sådan tid att det har varit möjligt att hålla föreningsstämman senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.10.2023 12:01

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 26.10.2023 12:55

DOCUMENT ID:

S1S3rpwz6

ENVELOPE ID:

Hyr2BpwGT-S1S3rpwz6

DOCUMENT NAME:

RB Brf Mosshagestigen 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	27.10.2023 12:01 27.10.2023 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed