

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen


Magnus Winterfell	Ordförande	1
Michael Georghiou	Ledamot	1
Ingemar Green	Ledamot	1
Daniel Saavedra	Ledamot	1
Marisol Tsintzira	Ledamot	1
Johannes-Filip Tsintziras	Ledamot	1
Petra Harvankova	Suppleant	1

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

Kleberg Revision AB 

Valberedning

Siv Green
Pauline Kuyper
Barbro Agnhage

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mosshagen 1	2008	Salem

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

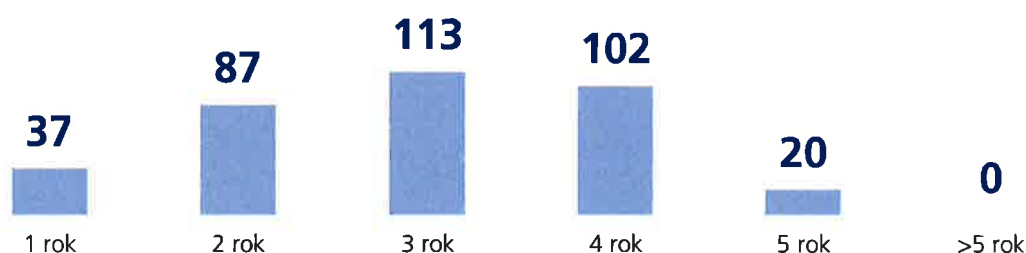
Fastigheten bebyggdes 1990 - 1991 och består av 33 flerbostadshus och 28 småhus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 306 m², varav 27 917 m² utgör lägenhetsyta och 389 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 297 lägenheter med bostadsrätt samt 62 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola (nr 24)	577 m ²	2022-09-30
Förskola (nr 213)	389 m ²	2019-09-30
Gruppboende (nr 77)	84 m ²	2018-09-30
Gruppboende (nr 123)	84 m ²	2018-09-30
Hi3G Access	4 m ²	2018-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kontor	Styrelserum/förvaltare
Föreningslokal	För boende
Bastu	För boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städhuset i Stockholm
Markskötsel	Svensk Markservice AB
Snöröjning	Svensk Markservice AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	B2 Bredband AB
Klotteranering	Basta Nykvarn AB
El	Elkraft Sverige AB/Vattenfall Kundservice
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Salems Kommun
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Parkeringsbevakning	Q-Park AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

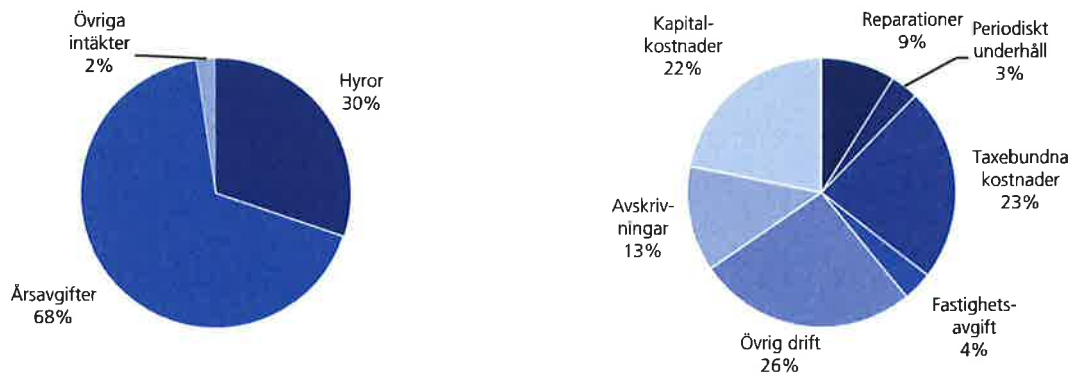
Under bokslutsåret har flytt av flertalet lån skett från SBAB till Nordea.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 190 992	25 754 511
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	27 197 623	27 129 038
Finansiella intäkter	48 155	64 300
Minskning kortfristiga fordringar	522 143	0
Medlemsinsatser	0	2 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	465 460
	27 767 920	29 858 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 195 674	23 255 646
Finansiella kostnader	5 754 945	5 791 109
Ökning av materiella anläggningstillgångar	612 533	2 068 516
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 655 853
Minskning av långfristiga skulder	832 937	10 651 194
Minskning av kortfristiga skulder	348 898	0
	24 744 987	43 422 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 213 926	12 190 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 022 934	-13 563 519

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med elektroniska passagesystem, postboxar och bokningstavlur som löpt sedan 2016 är färdigställt under 2017.

Föreningen har bytt teknisk och ekonomisk förvaltare från 2018 till Fastum/Adex.

Föreningen har flyttat flertal lån från SBAB till Nordea, fuktsanerat bastun, genomfört OVK åtgärder mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 297 st

Överlåtelse under året: 36 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 418

Tillkommande medlemmar: 53

Avgående medlemmar: 55

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 416

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	765	757	756
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 505	1 534	1 279	1 277
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 904	10 939	11 334	11 522
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	32	32
Värme kostnad/m ² totalyta	132	108	147	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	39	49	82
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	205	273	442
Soliditet (%)	35	34	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	947	-5 108	-6 353	-2 640
Nettoomsättning (tkr)	27 133	27 104	26 562	26 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 27 917 m² bostäder och 389 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	154 331 400	0	0	154 331 400
Upplåtelseavgifter	22 894 356	0	0	22 894 356
Fond för yttre underhåll	786 591	-786 591	786 591	786 591
S:a bundet eget kapital	178 012 347	-786 591	786 591	178 012 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-37 164 336	786 591	-5 894 642	-32 056 285
Årets resultat	946 936	946 936	5 108 051	-5 108 051
S:a ansamlad förlust	-36 217 400	1 733 527	-786 591	-37 164 336
S:a eget kapital	141 794 947	946 936	0	140 848 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	946 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 377 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-786 591
summa balanserat resultat	-36 217 400

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

786 591
-35 430 809

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	27 133 109	27 103 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 514	25 175
Summa rörelseintäkter		27 197 623	27 129 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 822 859	-21 103 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 817 964	-1 594 667
Personalkostnader	Not 6	-554 841	-557 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 348 223	-3 254 634
Summa rörelsekostnader		-20 543 897	-26 510 280
RÖRELSERESULTAT		6 653 725	618 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 155	64 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 754 945	-5 791 109
Summa finansiella poster		-5 706 790	-5 726 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		946 936	-5 108 051
ÅRETS RESULTAT		946 936	-5 108 051

X

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	390 896 987	392 144 009
Pågående byggnation	Not 9	0	1 479 061
Maskiner och inventarier	Not 10	345 871	355 478
Summa materiella anläggningstillgångar		391 242 859	393 978 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		391 242 859	393 978 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		207 885	222 936
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 889 867	1 159 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	530 305	936 722
Summa kortfristiga fordringar		5 628 057	2 319 249
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 382 974	11 337 636
SBC klientmedel i SHB		0	853 356
Summa kassa och bank		11 382 974	12 190 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 011 032	14 510 241
SUMMA TILLGÅNGAR		408 253 890	408 488 789

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 225 756	177 225 756
Fond för yttre underhåll	Not 13	786 591	786 591
Summa bundet eget kapital		178 012 347	178 012 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 164 336	-32 056 285
Årets resultat		946 936	-5 108 051
Summa fritt eget kapital		-36 217 400	-37 164 336
SUMMA EGET KAPITAL		141 794 947	140 848 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	259 722 395	260 771 012
Summa långfristiga skulder		259 722 395	260 771 012
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	899 772	684 092
Leverantörsskulder		1 038 838	1 352 585
Skatteskulder		1 823 775	1 763 343
Övriga skulder		127 772	220 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 846 391	2 849 331
Summa kortfristiga skulder		6 736 548	6 869 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 253 890	408 488 789

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	77 år	77 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	18 350 488	18 279 859
Hyror bostäder	5 289 193	5 418 295
Hysesbortfall	0	-2 980
Hyror lokaler momspliktiga	1 098 215	1 081 500
Hyror lokaler	603 087	629 966
Hyror garage/parkering moms	155 800	98 673
Hyror garage/parkering	1 062 633	1 072 577
Hyror parkering	2 267	600
Hyror garage	4 157	0
Bredbandsintäkter	462 644	420 250
Värmeintäkter	13 000	13 000
Gemensamhetslokal	0	12 700
Överlåtelse/pantsättning	91 931	79 486
Öresutjämning	-306	-62
	27 133 109	27 103 863

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	23 508	0
Övriga intäkter	41 006	25 175
	64 514	25 175

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	339 550	344 985
	Fastighetsskötsel beställning	283 542	161 154
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 092 713	1 191 453
	Fastighetsskötsel gård beställning	99 650	131 926
	Snöröjning/sandning	317 346	614 045
	Städning entreprenad	346 747	310 357
	Städning enligt beställning	0	10 887
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	42 500
	Hissbesiktning	53 608	25 198
	Myndighetstillsyn	0	33 360
	Bevakning	10 707	13 474
	Garage	4 753	124
	Sophantering	15 631	0
	Gård	15 159	25 090
	Serviceavtal	262 772	328 059
	Förbrukningsmateriel	28 328	34 987
	Störningsjour och larm	1 479	0
		2 881 985	3 267 598
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 468	0
	Hyreslägenheter	103 318	87 483
	Brf Lägenheter	205 007	23 350
	Lokaler	6 877	7 276
	Förskola	7 214	6 620
	Gemensamma utrymmen	16 835	121 964
	Tvättstuga	146 683	117 103
	Entré/trapphus	25 858	31 533
	Lås	39 217	44 775
	VVS	115 225	75 483
	Värmeanläggning/undercentral	20 280	29 747
	Ventilation	72 743	68 702
	Elinstallationer	104 932	103 678
	Bredband	33 788	0
	Hiss	2 146	6 188
	Tak	3 187	25 917
	Fasad	1 292	0
	Fönster	21 966	0
	Mark/gård/utemiljö	96 268	1 653
	Garage/parkering	7 388	0
	Skador/klotter/skadegörelse	804 236	14 245
	Vattenskada	477 305	1 155 699
		2 346 233	1 921 414
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	139 363	4 252 455
	Hyreslägenheter	0	59 501
	Gemensamma utrymmen	0	218 447
	Tvättstuga	52 163	0
	Bastu/pool	81 588	0
	VVS	255 826	0
	Värmeanläggning	0	59 007
	Elinstallationer	63 142	0
	Hiss	20 501	0
	Balkonger/altaner	0	3 233 359
	Mark/gård/utemiljö	261 591	299 356
		874 174	8 122 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2017	2016
	Taxebundna kostnader		
	El	885 922	792 167
	Värme	3 727 067	3 061 740
	Vatten	1 161 903	1 109 695
	Sophämtning/renhållning	287 044	413 932
	Grovsopor	59 565	143 645
		6 121 502	5 521 179
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	216 973	195 219
	Kabel-TV	187 099	1 038 480
	Bredband	1 267 062	141 949
		1 671 134	1 375 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	927 841	895 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 822 869	21 103 897

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	10 481	8 490
	Medlemsinformation	0	8 299
	Tele- och datakommunikation	4 292	4 753
	Juridiska åtgärder	309 863	10 336
	Inkassering avgift/hyra	18 012	-4 903
	Hysesförluster	0	-195
	Förvaltning	0	419 803
	Revisionsarvode extern revisor	28 168	17 227
	Föreningskostnader	37 908	37 515
	Fritids- och trivselkostnader	3 050	23 064
	Förvaltningsarvode	794 305	473 916
	Förvaltningsarvodena övriga	0	183 705
	Administration	230 706	85 738
	Korttidsinventarier	147 586	6 435
	Konsultarvode	138 178	219 046
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Övriga driftskostnader	95 098	101 438
		1 817 964	1 594 667

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	428 800	430 800
	Sociala kostnader	126 041	126 282
		554 841	557 082

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 136 272	3 136 272
	Förbättringar	180 800	87 219
	Markanläggning	21 536	21 536
	Inventarier	9 607	9 607
		3 348 223	3 254 634
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	404 892 756	404 303 301
	Nyanskaffningar	2 091 594	589 455
	Utgående anskaffningsvärde	406 984 350	404 892 756
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 748 747	-9 503 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 338 616	-3 245 027
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 087 363	-12 748 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	390 896 987	392 144 009
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	162 467 242	162 467 242
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	187 173 000	187 173 000
	Taxeringsvärde mark	90 292 000	90 292 000
		277 465 000	277 465 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 904 000	273 904 000
	Lokaler	3 561 000	3 561 000
		277 465 000	277 465 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 479 061
		0	1 479 061

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 563 090	1 563 090
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 563 090	1 563 090
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 207 612	-1 198 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 607	-9 607
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 217 219	-1 207 612
	Redovisat restvärde vid årets slut	345 871	355 478
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	23 508	0
	Skattekonto	898 123	66 206
	Momsavräkning	13 792	0
	Klientmedel hos SBC	2 159 707	0
	Klientmedel hos Fastum	1 671 245	0
	Inkasso	6 455	0
	Fordringar	117 038	1 093 385
		4 889 867	1 159 591
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	18 111	235 084
	Bredband	198 554	211 880
	Förvaltningsarvode	0	198 576
	El	96 639	89 718
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	84 888
	Kabel-TV	0	116 576
	Förvaltningsavtal övriga	194 320	0
	Serviceavtal	22 681	0
		530 305	936 722
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	786 591	2 514 161
	Reservering enligt stadgar	786 591	786 591
	Reservering utöver stadgar	0	2 788 109
	lanspråktagande enligt stadgar	0	786 591
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-786 591	-6 088 861
	Vid årets slut	786 591	786 591

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB		0	29 854 917	Löst
Nordea		0	33 248 372	Löst
SBAB		0	39 964 800	Löst
SBAB	2,940 %	38 146 838	38 387 015	2018-04-20
SBAB	1,050 %	40 000 000	40 000 000	2018-01-17
SBAB	3,870 %	40 000 000	40 000 000	2022-12-07
SBAB		0	40 000 000	Löst
Nordea	0,459 %	39 714 800	0	2018-06-04
Nordea	0,453 %	29 740 607	0	2018-06-01
Nordea	0,577 %	40 000 000	0	2022-11-30
Nordea	0,441 %	33 019 922	0	2018-11-14
Summa skulder till kreditinstitut		260 622 167	261 455 104	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-899 772	-684 092	
		259 722 395	260 771 012	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 256 123 307 kronor.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	295 500 000	295 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	84 887	0
Värme	463 804	0
Extern revisor	32 000	35 000
Ränta	327 811	94 048
Avgifter och hyror	1 739 313	2 222 308
Värme	0	121 749
Fastighetsskötsel gård beställning	0	40 978
Snöröjning/sandning	0	335 248
Förvaltningsarvode	198 576	0
	2 846 391	2 849 331

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

SALEM

~~SPÅNGA~~ den 16 2018



Magnus Winterfell
Ordförande



Michael Georghiou
Ledamot



Ingemar Green
Ledamot



Daniel Saavedra
Ledamot



Marisol Tsintzira
Ledamot



Johannes-Filip Tsintziras
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 16 2018



Margareta Kleberg
Extern revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 juni 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor