

**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. Förrättningen 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  
JU  
RE  
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 framtagen 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.

SE  
JH  
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    Ordinarie  
Borev Revisionsbyrå AB

Lars Jonasson    Suppleant  
Borev Revisionsbyrå AB

### 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  
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  
10  
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	155 466 675
Disposition av föregående års resultat:			248 700	-2 274 499	2 025 799	0
Årets resultat					-1 147 567	-1 147 567
<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  
LE  
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>

  
RT  
166

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<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>

SE  
-  
AE  
JO  
RI  
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  
19  
20  
RE  
NG

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<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  
HL

## 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>

  
Handwritten signature and initials in blue ink, including a circled 'D', 'AF', 'JU', 'RF', and '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 signatures and initials in blue ink, including "HG" at the bottom.

### Not 5 Personalkostnader

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

### Not 6 Byggnader och tomträtt

	2018	2017
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

	2018	2017
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

	2018-12-31	2017-12-31
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.		

80  
17  
30  
R  
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

S  
E  
A  
J  
R  
H

**Not 12 Upplypna 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



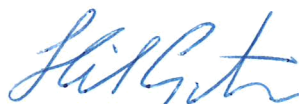
Åsa Ekengren  
Ordförande



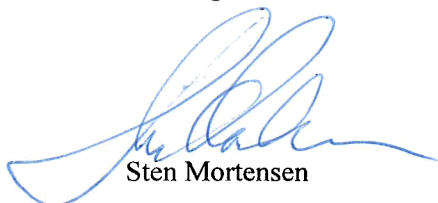
Ida Nilsson



Rolf Angelstam

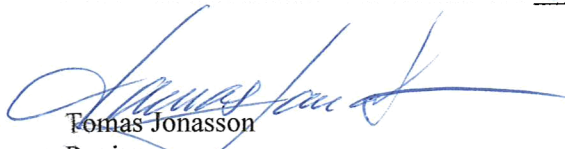


Håkan Gustavsson



Sten Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2019



Tomas Jonasson  
Revisor  
Borev Revisionsbyrå AB

7  
R  
HG