

# Årsredovisning

för

## Brf Mosåsviken 2

769632-7506

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrift	10

Styrelsen för Brf Mosåsviken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mosåsviken 2 med säte i Örebro kommun, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Mosås 8:33 och föreningen består av 7 radhus och 20 kedjehus. Fastigheten förvärvades 2017-03-22 och inflyttning skedde under 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-30.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Ändring av företrädare skedde 2022-10-07 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Johan Malm	Ordförande	2024
Daniel Augustsson	Ledamot	2024
Amanda Bashe	Ledamot/Kassör	2024
Cecilia Hallingsten	Ledamot	2023
Daniel Schytt	Ledamot	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Sofia Vidmark	2023
Tim Ahlén Lindahl	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Claes-Göran Rapp	2023
------------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### Underhåll

En underhållsplan är upprättad under året. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 345 396 kr.

### Bostäder

Antal	Typ	Total yta
27	Lägenheter	3561 kvm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft skötsel av gräsmattan på entreprenad via Veteranpoolen. Kostnaden delades med BRF1 och BRF2s del var ca 4500 kr. Ett lån har bundits om till högre räntekostnad vilket gjorde att avgiften behövde höjas med 4% fr.o.m. januari 2023. En kontroll över avtalet med snöröjaren har gjorts: tidigare obetalda fakturor på ca 17 000 kr för åren 2019-2022 har hittats och betalats. Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Grant Thornton till Egeryds fr.o.m. januari 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 734	1 735	1 735	1 740
Resultat efter finansiella poster	-322	-302	-483	-258
Balansomslutning	102 770	104 092	104 852	105 658
Soliditet (%)	56,5	56,1	56,0	56,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	57 500 000	1 865 000	559 056	-1 244 350	-301 635	<b>58 378 071</b>
Disposition av föregående års resultat:				-301 635	301 635	<b>0</b>
Avs. fond för yttre underhåll			345 396	-345 396		<b>0</b>
Årets resultat					-321 521	<b>-321 521</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 500 000</b>	<b>1 865 000</b>	<b>904 452</b>	<b>-1 891 381</b>	<b>-321 521</b>	<b>58 056 550</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 891 381
årets förlust	-321 522
	<b>-2 212 903</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	345 396
i ny räkning överföres	-2 558 299
	<b>-2 212 903</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *k*

<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 och hyror	2	1 734 462	1 734 937
Övriga intäkter		127 852	102 048
		<b>1 862 314</b>	<b>1 836 985</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-256 268	-212 188
Övriga kostnader	4	-203 078	-203 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 110 792	-1 110 799
		<b>-1 570 138</b>	<b>-1 526 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 176</b>	<b>310 943</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 698	-612 578
		<b>-613 698</b>	<b>-612 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-321 522</b>	<b>-301 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-321 522</b>	<b>-301 635</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-321 522</b>	<b>-301 635</b>

g

<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>			
Byggnader och mark	5	101 271 811	102 382 603
		<b>101 271 811</b>	<b>102 382 603</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 271 811</b>	<b>102 382 603</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 988	299 631
Övriga fordringar		0	5 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	97 135	74 329
		<b>107 123</b>	<b>379 324</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 390 852	1 330 106
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 497 975</b>	<b>1 709 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 769 786</b>	<b>104 092 033</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

57 500 000

57 500 000

Uppåtelseavgifter

1 865 000

1 865 000

Fond för yttre underhåll

904 452

559 056

**60 269 452**

**59 924 056**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-1 891 381

-1 244 350

Årets resultat

-321 522

-301 635

**-2 212 903**

**-1 545 985**

#### Summa eget kapital

**58 056 549**

**58 378 071**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

44 050 000

44 850 000

#### Summa långfristiga skulder

**44 050 000**

**44 850 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

400 000

300 000

Övriga förskott

4 131

0

Leverantörsskulder

35 351

83 845

Övriga skulder

21 497

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

202 258

480 117

#### Summa kortfristiga skulder

**663 237**

**863 962**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**102 769 786**

**104 092 033** *hj*



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader

1,36 %

#### 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, uträngeras 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.

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 18 419 506 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik inom överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

lg

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 734 528	1 735 022
	<b>1 734 528</b>	<b>1 735 022</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	21 949	12 828
Vatten	93 357	93 745
Fastighetsskötsel	56 678	24 063
Fastighetsförsäkringar	84 284	81 552
	<b>256 268</b>	<b>212 188</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	20 700	20 250
Redovisningskostnader	79 954	77 194
Bankkostnader	2 483	2 594
Övriga kostnader	7 946	5 776
Konsultarvoden	0	5 379
Stämman och styrelse	91 994	91 862
	<b>203 077</b>	<b>203 055</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 715 000	105 715 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 715 000</b>	<b>105 715 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 332 397	-2 221 598
Årets avskrivningar	-1 110 792	-1 110 799
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 443 189</b>	<b>-3 332 397</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 271 811</b>	<b>102 382 603</b>



### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	29 725	24 833
Övriga förutbetalda kostnader	23 799	4 850
Upplupna hyresintäkter	43 611	44 646
	<b>97 135</b>	<b>74 329</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,00	2025-09-15	22 350 000	22 350 000
Nordea	0,79	2024-08-21	7 250 000	7 450 000
Nordea	3,44	2024-08-27	7 275 000	0
Nordea	2,00	2023-08-16	7 575 000	7 675 000
Nordea	1,80	2022-08-17	0	7 675 000
			<b>44 450 000</b>	<b>45 150 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	300 000

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	54 185	31 864
Förskottsfakturerade årsavgifter och hyror	128 073	428 253
Upplupet arvode bokföring, bokslut och revision	20 000	20 000
	<b>202 258</b>	<b>480 117</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	47 500 000	47 500 000
	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

ky

Örebro 8/6-23



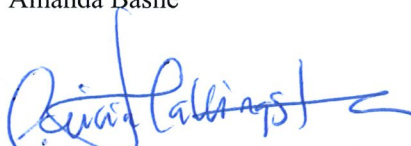
Johan Malm



Amanda Bashe



Daniel Augustsson



Cecilia Hallingsten



Daniel Schytt

Min revisionsberättelse har lämnats

8/6 2023



Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mosåsviken 2

Org.nr. 769632 - 7506

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mosåsviken 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Mosåsviken 2s 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.

### Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Mosåsviken 2 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Mosåsviken 2 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 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.

Örebro den 8 juni 2023



Claes-Göran Rapp  
Auktoriserad revisor