

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bildandet av Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen u.b. ägde rum 2006-12-13. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-05 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-01-22.

Föreningen förvärvade Fastigheten Salem Mosshagen 1 2008-02-07. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 413 427 000 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader, stämpelskatt, provisioner etc.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet är belägen på Mosshagestigen 1-220 i Salem. Den har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Tomt	Tomtareal
Salem Mosshagen 1	2008	Salem	Äganderätt	103 293 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-92 och består av:

Antal bostäder: 359
Antal lokaler: 7
Antal parkeringsplatser: 266
Antal platser med carport: 63
Antal garageplatser: 1
Antal terasshus: 7 st i fyra våningar
Antal radhus: 15 längor med 4-5 hus i varje
Antal punkthus: 9 st med vardera 8 lägenheter



Antal fyrfamiljshus: 28 st
Antal gruppboenden: 2 st

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 29 607 kvm, varav 28 407 kvm utgör lägenhetsyta och 1 200 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens värdeår är 1990-1991.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 359 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

	1 rk	2 rkvrå	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk
Antal	37	32	55	113	102	20
Total area kvm	1 633	1 504	3 502	8 646	10 686	2 436
Lägenhetsytor i:						
Terasshus	-	47	62 63 66 72	76	103 106 110	-
Punkthus	42	-	51 55	89	-	-
Fyrfamiljshus	-	-	-	74 75	91 106 109	-
Radhus	-	-	-	-	106 109	122 125
Gruppboende	49	-	-	-	-	-

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Hissar finns i terasshusen.

Mätning av radon i inomhusluft genomfördes 2006 och visade att ingen lägenhet hade över 400 Bq.

I de större lokalerna bedrivs följande verksamheter med Salems kommun som lokalhyresgäst:

Verksamhet	Kvm	Löptid t o m	Uppsägningstid
Förskola (nr 24)	577	2012-09-30	9 månader
Barnstuga (nr 213)	389	2010-09-30	9 månader
Gruppboende (nr 77)	84	2012-09-30	9 månader
Gruppboende (nr 123)	84	2012-09-30	9 månader
Hi3G Access	4	2012-04-30	9 månader

I fastigheten finns även tre gemensamhetsanläggningar:

Kontor (nr 9)	Styrelserum/förvaltare
Föreningslokal (nr 147)	Uthyrningsbar för boende
Bastu (nr 146)	Uthyrningsbar för boende

TH SB
KS [Signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen bildades vid möte 2006-12-13. Därefter har föreningen fram till utgången av året genomfört tre föreningsstämmor samt en bolagsstämma i dotterbolaget Grundborgens EGWSX. Följande *beslut* har fattats av föreningen vid dessa stämmor:

2007-10-25

Antal närvarande: 257 medlemmar/hyresgäster. Besluten fattades av hyresgäster i mer än 2/3 av de utyrda lägenheterna som omfattades av förvärvet.

Beslut att godkänna och anta den ekonomiska planen.

Beslut att förvärva fastigheten Salem Mosshagen 1, dels genom förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Grundborgens EGWSX (556703-3823), dels genom att köpa ut fastigheten av aktiebolaget. (253 bifall, 4 avstod att rösta). Förvärvet genomfördes 2008-02-07.

2008-06-30

Antal närvarande: uppgifter saknas.

Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen avseende verksamhetsåret 2007. (Ingen årsredovisning, ingen revisionsberättelse)

Arvode till styrelsen: 1,5 basbelopp att fördelas mellan styrelsemedlemmarna.

Fyllnadsval till styrelsen.

Val av Peter Neveling till ordinarie revisor på ett år.

2008-12-16

Antal närvarande: 45 bostadsrättshavare.

Fyllnadsval till styrelsen.

Uppdrag åt styrelsen att efter samråd med medlemmar och expertis besluta om vilka träd som skall gallras.

Beslut att stänga tre grovsoprum förutsatt att hyresgästerna godkänner eller att Hyresnämnden ger tillstånd.

Uppdrag åt styrelsen att se till att ingen häck överstiger 180 cm.

Information om badrumsrenoveringarna. Av kallelsen framgick: "Enligt den utfästelse som gjordes inför köpet av fastigheten, att byggfelet i trähusens våtutrymmen skulle åtgärdas. Man kan konstatera att kostnaden för åtgärden kommer överstiga den summa som antogs i den ekonomiska planen vid stämman 2007-10-25. Vi behöver därför i första hand informera och diskutera med medlemmarna om nuvarande läge för att till nästkommande stämma ta beslut om vilken väg BRF skall ta i frågan. Juridiska oklarheter runt badrumsrenovering/byggfelsåtgärdande kan förekomma och därför har vi rådfrågat våra fastighetsjurister."

Vid stämman informerade styrelsen att föreningen renoverat 50 badrum varav 45 i bostadsrätter. Styrelsen har tecknat avtal med Rofors att renovera 150 badrum. Styrelsen återkommer med mer information under våren.

2008-12-01

Årsstämma i dotterbolaget, aktiebolaget Grundborgen EGWSX. Beslut om att bolaget försätts i likvidation 090101 och att anta Ylva Hintze som likvidator.

Badrumsproblematiken

Föreningen saknar underhållsplan. Föreningen följer därför tills vidare två ekonomiska styrdokument, dels den 10-åriga prognos som Bjurfors & Thörner AB upprättat, dels styrelsens ekonomiska plan, upprättad 2007-11-30.

Den ekonomiska planen uppmärksammar att det återstår ca 140 badrum att renovera. Kostnaderna för detta och vissa andra påpekade åtgärder bedömdes inte överstiga 10 Mkr. Beloppet finns noterat som "dispositionsfond" i förvärvskostnaden. Det skall här förtydligas att begreppet dispositionsfond upphört och att medel för den här typen av åtgärder i årsredovisningen bokas som balanserat resultat och som utgör likvida medel.

Styrelsen valde 080330 enhälligt Rofors som totalentreprenör för badrumsrenoveringarna. Dessa påbörjades efter att avtal tecknats med Rofors i slutet av april 2008. Företaget fick uppdraget att renovera 150 badrum inom 2 år till en kostnad av ca 91 000 kr per badrum. Under året har 45 badrum renoverats i bostadsrätt och 8 badrum i hyresrätt. I december beslutade styrelsen att upphöra med renovering i bostadsrätt, vilket ledde till att renoveringar uteslutande gjordes först i fuktskadade hyresrätter och senare ett 10-tal renoveringar i hyresrätter utan fuktskador. Vid extra stämman i mars 2009 valdes helt ny styrelse i protest mot att renoveringarna upphörde i fuktskadade badrum och mot att hot framfördes om att enskilda medlemmar i efterhand skulle tvingas betala de renoveringar tidigare styrelser beställt och låtit utföra.

Nedanstående underhålls- och upprustningsåtgärder har genomförts

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Brandvarnare till alla lägenheter	2008	
Badrumsrenoveringar	2008	45 i bostadsrätt, 8 i hyresrätt. Rofors
Badrumsbesiktningar	2008	Efter renovering. Byggkonsult Agne Ideborg
Fläktbyte	2008	Nr 8, 46, 146, 156. Ventilationsöversyn
Stuprännor, stuprör, lövsamlare	2008	Reparation. Vivaldi
Ommålning trapphus	2008	Vissa terasshus
Fasadbesiktning	2008	Utlåtande byggkonsult Agne Ideborg
Fasadtvätt	2008	Ej slutfört. Vivaldi
OVK-kontroll	2008	Lokaler
Ventilation i tvättstugorna	2008	Iordningställa
Utbyte tvättmaskin/er	2008	Nr 2, 46, 124, 127, 197, 219
Låsbyte tvättstugor	2008	
Möbler till föreningslokalen	2008	
Bastuaggregat	2008	
Skyddsbleck förrådsdörrar	2008	Samtliga dörrar
Informationstavlor	2008	4 st
Papperskorgar, askkoppar	2008	18 nya
Klottersanering	2008	
Farthinder (gupp)	2008	30 st

TH
KS ST
[Signature]

Slamsugning	2008	Dagvattenbrunnar
Fälla sjuka träd	2008	Även träd som förstör fasader. Vivaldi.
Komplettera häckar mm	2008	Förhindra "vild" parkering
Lagning betongplattor	2008	Vid stuprörsslut/husfasader
Fotbollsplanen	2008	Upprustning
Nytt staket Almgården	2008	
Renovering gruppboende	2008	Nr 77, 123.
Renovering balkonger	2008	Akelius. Vissa i terasshusen
Upprustning lekplats 168-173	2008	Akelius. EU-anpassad.

Förvaltning

Avtal har vid olika tidpunkter under året tecknats med Fastighetsägarna AB om:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Medlemsregister
- Hyresavtal för bostäder, p-platser
- Hyresförhandlingar
- Kölista för p-platser

Styrelsen har själva skött den tekniska förvaltningen och har därvid bl a anlitat

Fastighetsskötsel – byggnader:	Driftteknik & Inomhusklimat AB (D&I)
Allvarliga akuta fel efter kontorstid:	Jourmontör Fastighetsservice
Trapphusstädning:	Global Fastighetsservice AB (t o m 081231). Hemmiljö i Mälardalen AB (fr o m 090101)
Fastighetsskötsel – grönytor:	Vivaldi AB
Badrumsrenoveringar:	Byggnadsfirma Rofors AB
Besiktning av renoverade badrum:	Byggkonsult Agne Ideberg
Konsult i bostadsrättsombildningen:	Bjurfors & Thörner AB
Fastighetsförsäkring:	Sveland
Ansvarsförsäkring (styrelsen):	Sveland
Skadedjur och husbocksförsäkring:	Anticimex
TV/Bredband:	ComHem
Hissar (serviceavtal):	Kone Hissar
Hissbesiktning:	Inspecta
Parkeringsövervakning:	Q-Park (f d Carpark)
El:	Vattenfall
Fjärrvärme:	SFAB
Basstation o antenn mobiltelefoni:	Hi3G Access

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen var vid utgången av året 248 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 19 överlåtits.

Under året har 16 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt kan ske efter styrelsens samtycke. Ansökan skall vara skriftlig och bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och trivselregler. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning när det finns rimliga skäl, t ex tjänstgöring eller studier på annan ort samt samboförhållande på prov. Hyresnämnden skall också ha godkänt andrahandshyresgästens avstående från

besittningsskydd. Eftersom styrelsen endast i undantagsfall skickar information till medlemmar per post ligger det på bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa att föreningsinformation vidarebefordras till bostadsrättshavaren.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Fr o m	T o m	Kommentar
Mervi Halttunen	Ledamot	2006-12-13	2008-04-21	Bildandet av Brf
Marielle Sjöblom	Suppleant	2006-12-13	2008-04-21	Bildandet av Brf
Jörgen Forslund	Ordförande	2006-12-13	2008-06-30	Bildandet av Brf
Lennart Kjell	Ledamot	2006-12-13	2008-06-30	Bildandet av Brf
Ann Jansson	Ledamot	2006-12-13	2008-12-16	Bildandet av Brf
Ove Lennberg	Ledamot	2006-12-13	2008-06-30	Bildandet av Brf
Ove Lennberg	Suppleant	2008-06-30	2008-12-16	
Anders Ekström	Suppleant	2006-12-13	2008-06-30	Bildandet av Brf
Anders Ekström	Ledamot	2008-06-30	2008-12-16	
Jonas Lilja	Suppleant	2006-12-13	2008-06-30	Bildandet av Brf
Jonas Lilja	Ledamot	2008-06-30	2008-12-16	
Mika Lukkarinen	Suppleant	2006-12-13	2008-12-16	Bildandet av Brf
Gert Blomqvist	Ledamot	2008-06-30	2008-12-16	
Leena Friman	Ledamot	2006-12-13	2009-03-24	Bildandet av Brf
Gun-Marie Jäverhammar	Ledamot	2006-12-13	2009-03-24	Bildandet av Brf
David Los	Suppleant	2008-12-16	2009-02-15	Hyresgäst (ej medlem)
Michael Georghiou	Ordförande	2008-12-16	2009-03-24	
Anja Koerner	Ledamot	2008-06-30	2009-03-24	
Stephan Nilsson	Suppleant	2008-06-30	2008-12-16	
Stephan Nilsson	Ledamot	2008-12-16	2009-03-24	
Markus Jonsson	Suppleant	2008-06-30	2008-12-16	
Markus Jonsson	Ledamot	2008-12-16	2009-03-24	
Amra Hojlas	Ledamot	2008-12-16	2009-03-24	
Henrik Larsson	Suppleant	2008-06-30	2009-03-24	
Peter Isaksson	Suppleant	2008-12-16	2009-03-24	
Karin Michanek	Suppleant	2008-12-16	2009-03-24	
Magdalena Broman	Suppleant	2008-12-16	2009-03-24	
Kristina Sjöström	Ordförande	2009-03-24		
Daniel Saavedra	Ledamot	2009-03-24		
Stefan Brolin	Ledamot	2009-03-24		
Thomas Klingström	Ledamot	2009-03-24		
Maria Ekermann	Ledamot	2009-03-24	2009-03-25	
Veronica Sundell	Ledamot	2009-03-24	2009-04-08	
Pia Björk	Ledamot	2009-03-24	2009-05-26	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Under perioden 1 juli – 16 december 2008 har styrelsen inte utsett någon ordförande, trots att styrelsen enligt stadgarna skall konstituera sig själv. Vid styrelsemötena under denna period har Anja Koerner tjänstgjort som ordförande vid alla möten utom två.

WS TH SB

Styrelsen har upprättat och distribuerat trivselregler till samtliga hushåll samt nyhetsbrev i princip en gång i månaden.

Revisor

Peter Neveling, Neveling Revision.

Uppdraget avser även revision av dotterbolaget Grundborgens EGWSX AB.

Valberedning

Stämman har inte valt någon valberedning.

Föreningens ekonomi

Bokföringsmässig förlust

Föreningen förvärvade genom köp av aktiebolaget Grundborgens EGWSX (556703-3823) fastigheten Mosshagen 1 i Salem. Fastigheten ägs av föreningen efter s k transportköp.

Sedan den 1 juli 2003 finns en möjlighet att flytta en bostadsfastighet från ett aktiebolag till en bostadsrättsförening utan att betala skatt i relation till fastighetens marknadsvärde.

Förutsättningen är att bostadsrättsföreningen köper samtliga aktier i bolaget. Därefter säljs fastigheten till bostadsrättsföreningen för ett skattemässigt restvärde.

Bostadsrättsföreningen blir då ägare till fastigheten på samma sätt som vilken annan bostadsrättsförening som helst.

Tillgångarna i bostadsrättsföreningen är dels aktierna, som först köptes in, och dels fastigheten, som sedan köptes in.

Eftersom aktiebolaget endast innehöll fastigheten, är aktiernas värde efter fastighetsförsäljningen i princip noll kronor. Man är därför tvungen att skriva ned aktiernas värde. Härigenom uppstår en förlust, som i föreningens fall uppgår till -200 704 102 kronor.

Denna förlust är rent bokföringsmässig och är ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status. För att bokföringsmässigt möta den uppkomna förlusten har i årsredovisningen gjorts en uppskrivning av värdet på föreningens fastighet, vilket dock inte syns i resultaträkningen.

Sammanfattningsvis är den del av den uppkomna förlusten i bostadsrättsföreningen som har med fastighetsförvärvet att göra om -200 704 102 kr en nödvändig funktion som följer av det sätt på vilket fastigheten har förvärvats och har inget samband med föreningens framtida ekonomiska förhållanden.

Oroväckande drift- och underhållskostnader

De tidigare styrelserna har arbetat utan vare sig budget eller underhållsplan under hela verksamhetsåret. Årsutfallet i förhållande till den ekonomiska prognosen som upprättades inför bostadsrättsombildningen är negativt och visar att det förelegat brist på ekonomistyrning.

Av den ekonomiska prognosen vid ombildningen till bostadsrätt kan utläsas att 11,1 Mkr reserverades för driftkostnader och 0,7 Mkr för underhållskostnader, totalt 11,8 Mkr. Av resultaträkningen i årsredovisningen framgår att rörelsens driftkostnader uppgått till 13,3 Mkr och rörelsens underhållskostnader till 2,2 Mkr, totalt 15,5 Mkr.

Därtill kommer underhållskostnader på grund av våtrumsrenoveringar i såväl bostadsrätter som hyresrätter på 5,9 Mkr. För detta ändamål har ca 10 Mkr reserverats i den ekonomiska planen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skrivelse i februari till Bjurfors & Thörner AB avseende preskriptionsinvändning.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från den 1 april. Samtidigt skedde efter förhandling med Hyresgästföreningen en hyreshöjning för hyresrättslägenheterna med 2,92%.

Följande *beslut* har fattats av föreningen vid extra stämma:

2009-03-24

Antal närvarande: 121 bostadsrättshavare.

Styrelsen kallade till extra stämma för att bli informera och förklara sitt agerande i badrumsfrågan. Behovet blev akut sedan ett 45-tal bostadsrättshavare vänt sig mot styrelsen och krävt dess avgång sedan den gått ut med information om att badrumsrenoveringarna skulle upphöra för all framtid och att de 45 bostadsrättshavare som dittills fått sina fuktskadade badrum renoverade av föreningen i efterhand skulle bli betalningsskyldiga.

Beslut att entlediga styrelsen.

Beslut att utse ny styrelse.

Inför den ordinarie föreningsstämman tvingas vi konstatera att styrelsen endast utgörs av fyra ledamöter. Turbulensen i föreningens styrelse har således fortsatt. Här som i samhället i stort visar det sig svårt att rekrytera personer till styrelsearbete, det behövs inte bara eldsjälur utan också stabilitet. Vår förening är stor och ny och det bidrar till att uppgiften är tidskrävande. Mycket talar för att föreningen under år 2009 behöver ta ställning till om vi skall teckna avtal om heltäckande förvaltning innefattande även teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen saknar underhållsplan. En sådan kräver en grundläggande genomgång av hela byggnadsbeståndet och måste utföras av en professionell byggkonsult. Detta blir en viktig uppgift för styrelsen under 2009.

I takt med att badrummen blir renoverade, förväntas fuktskadorna minska radikalt under kommande år.

Utöver ovanstående åtgärder finns ytterligare renoveringsbehov enligt den antagna ekonomiska planen.

KS Th SB

Följande åtgärder planeras av den nya styrelsen.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Besiktning av samtliga våtrum	2009	Inkl fuktmätning. Professionell bedömning av skadeomfattning, åtgärder, kostnader och prioritering
Upprätta underhållsplan	2009	Långtidsplan (20 år med prioriteringar för närmaste 5-årsperioden samt kostnadsuppskattningar)
Uppsägning av samtliga avtal	2009	Omförhandling eller upphandling
Badrumsrenovering	2009	Resterande enligt avtal (totalt 150)
Utbyte tvättmaskin/er	2009	Successivt
Energideklaration	2009	Myndighetskrav. Anticimex
OVK-kontroll	2009	Bostäder

Den nya styrelsen har avtalat med SBAB om att lösa reversen hos Akelius om ca 42 Mkr genom upptagande av lån till motsvarande belopp, till lägre ränta och amorteringsfritt. Avtalet förbättrar föreningens likviditet och underlättar finansieringen av våtrumsrenoveringarna.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat


Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 procent av taxeringsvärdet (731 585 kr) avsättas till underhållsfonden. Eftersom årets resultat visar underskott är en sådan avsättning inte möjlig. Då underhållsåtgärder under räkenskapsåret vidtagits till kostnader som vida överskrider vad som angetts i ekonomiska planen, kan föreningen sägas ha gjort ett förtida uttag av underhållsfonden för de närmaste åren.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Årets resultat	- 210 899 783
Avsättning till underhållsfond	0
Summa underskott	- 210 899 783

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överföra	- 210 899 783
---------------------------	---------------

MS Th SB 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-22- 2007-12-31
Nettoomsättning	1	23 467 449	-
Övriga intäkter	2	76 392	-
		<u>23 543 841</u>	-
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-13 336 187	-
Underhåll	4	-8 144 377	-
Avskrivningar		-538 154	-
Rörelseresultat		<u>1 525 123</u>	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-200 704 102	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	166 543	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 840 715	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-210 853 151</u>	-
Resultat före skatt		<u>-210 853 151</u>	-
Skatt		-46 632	-
Årets resultat		<u>-210 899 783</u>	-

KS Th SFB Dan

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	402 752 172	-
Maskiner och inventarier	8	583 223	-
		<u>403 335 395</u>	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 606 233	-
		<u>1 606 233</u>	-
Summa anläggningstillgångar		<u>404 941 628</u>	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		55 282	-
Övriga fordringar		224 007	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 420	-
		<u>311 709</u>	-
Kassa och bank	10	9 164 965	-
Summa omsättningstillgångar		<u>9 476 674</u>	-
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>414 418 302</u>	-

KS Th SB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		125 890 200	-
Upplåtelseavgifter		2 835 124	-
Uppskrivningsfond		200 455 615	-
		<u>329 180 939</u>	-
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Överfört belopp från uppskrivningsfond		195 277	-
Årets resultat		-210 899 783	-
		<u>-210 704 506</u>	-
Summa eget kapital		<u>118 476 433</u>	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	287 796 100	-
		<u>287 796 100</u>	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 702 235	-
Skulder till koncernföretag		2 263 165	-
Skatteskulder		46 632	-
Övriga skulder		167 955	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 965 782	-
		<u>8 145 769</u>	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>414 418 302</u>	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder

Ställda panter för fastighetslån

295 500 000

Summa

295 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KS
Inga
dan

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. För byggnader och mark tillkommer ett uppskrivet värde. Byggnader och mark redovisas till ett värde enligt ekonomisk plan. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas en progressiv 80-årig plan.

På maskiner och inventarier görs avskrivning med 20% per år.

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar". Då föreningen är nybildad saknas underhållsfond.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

KS
M
SB

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	12 446 251	-
Hyror	11 021 198	-
Summa	23 467 449	-

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 060	-
Försäkringsersättning	49 332	-
Summa	76 392	-

Not 3 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel och städning	1 161 361	-
Reparationer	4 575 364	-
El	677 722	-
Uppvärmning	2 245 608	-
Vatten	841 855	-
Sophämtning	444 354	-
Försäkringspremier	95 543	-
Fastighetsskatt	747 458	-
Övriga fastighetskostnader	275 205	-
Kabel-TV	74 059	-
Styrelsearvoden	61 496	-
Sociala avgifter	19 937	-
Revisionsarvoden	25 000	-
Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	281 149	-
Övr externa tjänster	1 138 494	-
Konsult	350 000	-
Övriga driftskostnader	321 582	-
Summa	13 336 187	-

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 4 Underhållskostnader

	2008	2007
Bostäder	6 164 638	-
Lokaler	75 234	-
Byggnad	1 023 095	-
Gemensamma utrymmen	71 172	-
Installationer	288 993	-
Mark	190 808	-
Övrigt	330 437	-
Summa	8 144 377	-

KS
SB

Not 5 Nedskrivning aktier

	2008	2007
Nedskrivning aktier	200 704 102	
Summa	200 704 102	

Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen har förvärvat samtliga aktier i Grundborgen EGWSX AB. Efter försäljning av fastigheten Mosshagen 1 till Brf Mosshagestigen har aktierna värderats till 1 606 233 kr vilket motsvarar eget kapital i Grundborgen EGWSX AB per 2008-12-31.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Ränteintäkter bank	161 671	-
Ränteintäkter hyres- och avgiftsfordringar	4 872	-
Summa	166 543	-

Not 7 Byggnader och mark

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde byggnad	120 888 696	
Uppskrivning byggnad	119 788 583	
Summa byggnadsvärde	240 677 279	-
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-	
Årets avskrivning på anskaffningsvärde byggnad	-197 071	
Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-195 277	
Summa avskrivning byggnad	-392 348	-
Summa Byggnadsvärde	240 284 931	
Akkumulerade anskaffningsvärde mark:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde mark	81 604 932	
Uppskrivning mark	80 862 309	
Summa markvärde	162 467 241	-
Redovisat värde vid årets slut	402 752 172	-

I samband med transportköpet, då fastigheten Mosshagen 1 fördes över till föreningen, har en uppskrivning skett till värdet enligt den ekonomiska planen. Uppskrivningen har gjorts mot uppskrivningsfond.

Taxeringsvärde

Byggnader	214 650 000	
Mark	57 213 000	
	271 863 000	-
Bostäder	268 218 000	
Lokaler	3 645 000	
	271 863 000	-

KS [Signature] SB

Not 8 Maskiner och inventarier

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	729 029	-
	<u>729 029</u>	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-145 806	-
	<u>-145 806</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	583 223	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Försäkring	8 844	-
Jourmontör	2 098	-
ComHem	21 478	-
	<u>32 420</u>	-

Not 10 Kassa och bank

	2008	2007
Bank	8 512 120	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	652 845	-
	<u>9 164 965</u>	-

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Överfört belopp</i>
Belopp vid årets ingång	-	-	-			-
Lägenhets- upplåtelser	125 890 200	2 835 124				
Uppskrivning av byggnad			200 650 892			
Avskrivning byggnad			-195 277 *			195 277
Disposition enligt stämmobeslut			-			-
Årets resultat					-210 899 783	
Belopp vid årets utgång	<u>125 890 200</u>	<u>2 835 124</u>	<u>200 455 615</u>		<u>-210 899 783</u>	<u>195 277</u>

* Årets minskning av uppskrivningsfond på grund av avskrivning av byggnad.

KS

 SHB

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
SBAB	2010-02-11	5,37	45 000 000		
SBAB	2013-02-25	4,61	40 000 000		
SBAB	2012-02-27	4,53	40 000 000		
SBAB	2017-11-30	4,87	40 000 000		
SBAB	2014-11-28	4,73	40 000 000		
SBAB	2010-02-25	4,45	40 000 000		
Akelius Lägenheter AB		3,00	42 796 100		
			287 796 100	-	-

Den genomsnittliga räntan uppgår vid årets utgång till 4,51%.

Skuldsättning per kvadratmeter totalyta (lägenheter och lokaler) uppgår till 9 720 kr.
Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 10 131 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

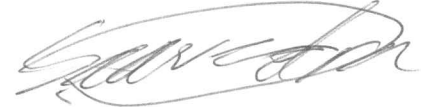
	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	1 479 732	-
Räntor	42 757	-
EI	97 003	-
Beräknat revisionsarvode	25 000	-
Panter & överlåtelse	26 035	-
Avfall	21 701	-
Reparationer	80 235	-
Fastighetsskötsel	14 737	-
Övriga upplupna arvoden	84 256	-
Övrigt	94 326	-
	1 965 782	-

Handwritten signatures and initials: "SB" and "VES" with a signature.

Underskrifter

Rönninge 2009-06-05


Kristina Sjöström


Daniel Saavedra


Thomas Klingström


Stefan Brolin

Min revisionsberättelse avviker
från standardutformningen
och har angivits 2009-06-06.

Peter Neodling
Bakteriellad revisor