



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
MOSSHAGESTIGEN



## Årsredovisning 2009

# KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Mosshagestigen kallas härmed till  
Ordinarie föreningsstämma

**Tid: Onsdagen den 16 juni 2010 kl 18.00**

**Plats: Murgrönan i Salems centrum**

## Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av dagordning
8. Styrelsens årsredovisning för år 2009
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen (2009)
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om arvoden
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedning
18. Förslag till stadgeändringar (enligt beslut vid föregående stämma)
  - 1 – Stadgeändring: § 10 Avsättningar och användning av årsvinst
  - 2 – Stadgeändring: § 19 Tid för att lämna motion till årsstämma m.m.
  - 3 – Stadgeändring: § 20 Dagordning vid stämma
  - 4 – Stadgeändring: § 22 Ombud
  - 5 – Stadgeändring: § 22 Biträde (tillägg)
  - 6 – Stadgeändring: § 23 Valberedning (ny paragraf)
19. Utredning om fuktskadade våtrum och styrelsens förslag hur uppgiften ska lösas och finansieras.
20. Bordlagda ärenden vid 2009 års stämma – behandlas även under punkt 19
  1. Styrelsens förslag (1:a att-satsen) i våtrumsfrågan
  2. Motion inlämnad av Henrik Larsson i våtrumsfrågan
21. Motioner till stämman
  1. Trädgallring vid lekpark/förskola Mosshagestigen 29
  2. Bollspel mot fasader och dörrar
22. Mötet avslutas

*Efter stämman finns tid för information och samtal. Exempel på frågor:*

- 1 – Frågestund till T&T Förvaltnings AB – huvudansvarig förvaltare Matz Eklund
- 2 – Information om styrelsens arbete
- 3 – Underhållsplanen
- 4 – Budget 2010
- 5 – Markiser, balkongskydd och parabol
- 6 – Växter på terrassbalkonger

Välkommen!  
Styrelsen

# Förvaltningsberättelse



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN M O S S H A G E S T I G E N

### Inledning

Styrelsen för brf Mosshagestigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 föreningens andra år som fastighetsägare.

### Historik

Bildandet av Brf Mosshagestigen u.b. ägde rum 2006-12-13. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-01-22. Föreningens 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.

### Information om verksamheten

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.

### Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet är belägen på Mosshagestigen 1-220 i Salem. Fastighetsbeteckningen är Salem Mosshagen 1. Tomtareal med Äganderätt är 103 293 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Byggnaderna är anslutna till Södertörns fjärrvärmeverk.

### 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 terrasshus: 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. Av lägenhetsytan utgör 7 548 kvm ytan för småhusen.

Fastighetens värdeår är 1990-1991.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 359 lägenheter.

	1	2	2	3	4	5
	Rkv	Rkv	Rok	Rok	Rok	Rok
<b>Antal</b>	37	32	55	113	102	20
<b>Yta</b>	1 633	1 504	3 502	8 646	10 686	2 436
<b>Lgh yta</b>						
<b>Terrass H</b>	-	47	62	76	103	-
			63		106	
			66		110	
			72			
<b>Punkthus</b>	42	-	51	89	-	-
			55			
<b>4-Fam H</b>	-	-	-	74	91	-
				75	106 109	
<b>Radhus</b>	-	-	-	-	106	122
					109	125
<b>Grupp bo.</b>	49	-	-	-	-	-

KS

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

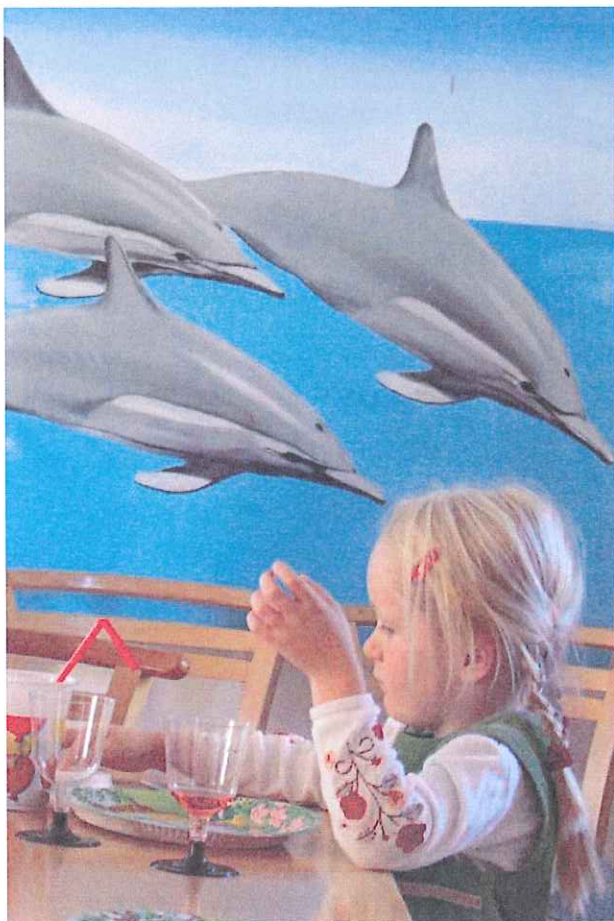
I de större lokalerna bedrivs följande verksamheter med Salems kommun som lokalhyresgäst:

Verksamhet	Kvm	Löptid
Förskola (nr 24)	577	12-09-30
Barnstuga (nr 213)	389	10-09-30
Gruppboende (nr 77)	84	12-09-30
Gruppboende (nr 123)	84	12-09-30
Hi3G Access	4	12-04-30

Eventuell uppsägning ska ske nio månader före kontraktstidens utgång.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar:

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



## Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

### Ledamöter

Michael Georghiou, ordförande	081216 - 090324
Leena Friman	061213 - 090324
Gun-Marie Jäverhammar	061213 - 090324
Anja Koerner	080630 - 090324
Stephan Nilsson	081216 - 090324
Markus Jonsson	081216 - 090324
Amra Hojlas	081216 - 090324

### Suppleanter

Henrik Larsson	080630 - 090324
Peter Isaksson	081216 - 090324
Karin Michanek	081216 - 090324
Magdalena Broman	081216 - 090324
David Los	081216 - 090215

### Ledamöter

Maria Ekermann	090324 - 090325
Veronica Sundell	090324 - 090408
Pia Björk	090324 - 090526

Kristina Sjöström, ordförande	090324 -
Daniel Saavedra	090324 -
Stefan Brolin	090324 -
Thomas Klingström	090324 -
Ove Lennberg	090324 -
Anders Ekström	090324 -

### Suppleanter

Ann Jansson	090324 -
Mats Persson	090324 -

## Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 14 (14) protokollförda sammanträden samt arbetsmöten varannan vecka.

## Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalats med 203 920 kr, varav till styrelsen 107 700 kr exklusive arbetsgivaravgifter.

Styrelsearvodet är i enlighet med stämmobeslut och avser verksamhetsåret 2008.

## Revisor

Peter Neveling, Neveling Revision. Uppdraget avser även revision av dotterbolaget Grundborgen EGWSX AB.

## Valberedning

Stämman har inte valt någon valberedning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två föreningsstämmor samt en bolagsstämma i dotterbolaget Grundborgens EGWSX.

Följande väsentliga *beslut* har fattats av föreningen vid dessa stämmor:

### Stämman 2009-03-24

Antal närvarande: 121 bostadsrättshavare.

Styrelsen kallade till extra stämman 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 hittills fått sina fuktskadade badrum renoverade av föreningen i efterhand skulle bli betalningsskyldiga.

Stämman beslutade att entlediga styrelsen och att utse ny styrelse.

### Årsstämma 2009-06-15

Antal närvarande: 84 bostadsrättshavare inklusive 14 fullmakter.

Föreningens revisor tillstyrkte att stämman beviljar samtliga styrelser jämte ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Stämman fastställde styrelsens förslag beträffande resultat- och balansräkning för år 2008. Stämman beviljade ansvarsfrihet för samtliga styrelser jämte ledamöter för år 2008. Stämman beslutade att höja det gemensamma styrelsearvodet från 1,5 prisbasbelopp (61 500 kr) till motsvarande 300 kr per lägenhet i föreningen, dvs. 107 700 kr.

Stämman beslutade att för tiden fram till nästa ordinarie stämman välja följande styrelse:

Daniel Saavedra – ledamot (omval)  
Tomas Klingström – ledamot (omval)  
Stefan Brolin – ledamot (omval)  
Kristina Sjöström – ledamot (omval)  
Ove Lennberg – ledamot (nyval)

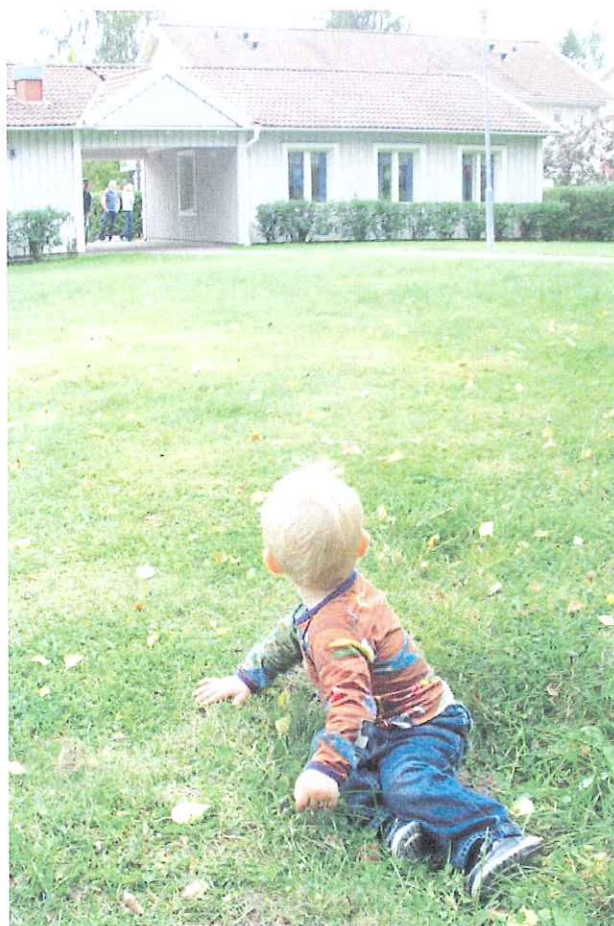
Anders Ekström – ledamot (nyval)

Ann Jansson – suppleant (nyval)

Mats Persson – suppleant (nyval)

Stämman beslutade att för tiden fram till nästa ordinarie stämman utse auktoriserad revisor Peter Neveling till revisor (omval).

I våtrumsfrågan beslutade stämman att uppdraga åt styrelsen att utreda omfattningen av fuktskadade våtrum och lämna förslag till stämman på hur uppgiften ska lösas och finansieras, samt att i avvaktan på utredningen bordlägga såväl styrelsens förslag som ett medlemsförslag till ställningstagande i denna fråga. Därutöver fattade stämman ett antal beslut om stadgändringar. Dessa beslut är giltiga, om minst två tredjedelar av de röstande på årsstämman i juni biträder beslutet.



KS  
ju

## Förvaltning

Fastighetsägarna AB har på styrelsens uppdrag skött

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Medlemsregister

Hysesavtal för bostäder, p-platser

Hysesförhandlingar

Kölista för p-platser

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen och har bl a anlitat

Funktion	Part	Notering
Fastighetsskötsel	D&I	Avslutat
Fastighetsjour	Jourmontör	
Städning	Hemmiljö	
Markskötsel	Vivaldi	
Försäkring	Sveland	1
Skadedjur	Anticimex	
TV/Bredband	ComHem	
Hemsida	BrfNet	
Hissar	Kone	
Hissbesiktning	Inspecta	
P-Övervakning	Q-Park	
El-kraft	Vallentua EL	
Fjärrvärme	SFAB	
Basstation antenn	Hi3G	

\* Från 2010 Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Ny extern förvaltare

Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen är en stor förening. Den kännetecknas bl a av att den är nybildad och att föreningen är hyresvärd för cirka 100 hyresrätter. Det ställer stora krav på förvaltningen. Styrelsen har sett som sin uppgift att avsluta upplägget med D&I som förvaltare på löpande räkning och med Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare. Styrelsen har eftersträvat att teckna avtal med ett förvaltningsföretag som har fullgod kompetens och erfarenhet av total förvaltning och har därför träffat och tagit in offerter från Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen, SBC, ISS och T&T Förvaltnings AB.

Styrelsen har efter utvärdering förordat T&T Förvaltnings AB. Beslutet föregicks av att styrelsen uppdrog åt föreningens revisor, Peter Neveling, att göra erforderliga undersökningar.

Styrelsen har därefter tecknat avtal med T&T Förvaltnings AB om fullständig fastighetsförvaltning innefattande kameral förvaltning, hyresadministrativ förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel för byggnaderna inkl felanmälan och jour. Avtalet gäller 1 december 2009 – 31 december 2011.

Styrelsen har öppnat eget konto som T&T får tillgång till genom fullmakt. Det innebär att hyror och avgifter inte längre kommer in på den externa förvaltarens konto utan på ett konto som föreningen har tillgång till och bestämmanderätt över.

Avtal som ligger utanför uppgörelsen med T&T är markskötsel inkl snö- och halkbekämpning (Vivaldi) och städning (Hemmiljö).

I övrigt har följande väsentliga styrelsebeslut fattats och händelser inträffat under verksamhetsåret:



## Preskriptionsinvändning

Skrivelse i februari till Bjurfors & Thörner AB avseende preskriptionsinvändning. Orsaken är att Bjurfors & Thörner AB hjälpte till med ombildningen till bostadsrätter. Företagets konsultgaranti på utfört arbete gäller endast ett år, varför styrelsen valt att klaga innan garantitiden löpte ut. I nuläget drivs inget krav på skadestånd.

## Höjning av årsavgift och hyra

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från den 1 april. Samtidigt skedde efter förhandling med Hyresgästföreningen en

105/20

hyreshöjning för hyresrättslägenheterna med 2,92%.

### **Förmånligare lån**

Lånereversen hos Akelius om ca 42 Mkr har lösts genom upptagande av ett lån hos SBAB till lägre ränta och med amorteringsfrihet. Ytterligare ett lån hos SBAB på 45 Mkr har villkorsändrats från bunden ettårsränta till rörlig ränta. Avtalen förbättrar föreningens likviditet. Föreningens lån framgår av bokslutskommentarer, not 12.

### **Likvidation av dotterbolag**

Bolagsverket har registrerat att bolaget Grundborgen EGWSX AB gått i likvidation per 2009-01-01 och förordnat Ylva Hintze, jurist hos Fastighetsägarna, till likvidator. Det åligger Bolagsverket att utfärda kallelse på okända borgenärer, en process som tar minst sex månader.



Likvidatorn skiftar bolagets tillgångar när tiden för anmälan av fordran löpt ut och alla kända skulder har betalats. Bolaget är upplöst när sedan likvidatorn lagt fram reviderad slutredovisning på en bolagsstämma och därefter anmält detta till Bolagsverket. Bolaget har nettotillgångar på ca 1,5 Mkr som kommer att tillföras vår förening.

### **Mark**

Föreningen har tecknat ett nytt årsavtal med Vivaldi för skötsel av den yttre miljön.

Utöver avtalad skötsel har Vivaldi avverkat 11 träd inom området. Detta har skett dels efter önskemål från föreningens medlemmar dels efter prioritering att undanröja risk för personskada eller skada på byggnad. Vidare har Vivaldi beskurit träd längs vägarna i området så att stolpbelysningen får full effekt och så att trafikskyltar är fullt synliga.

Vivaldi har även utfört snö- och halkbekämpning. Det har varit en ovanligt besvärlig vinter med mycket snö och långvarig kyla. Helhetsbedömningen är att vi lyckats nå ambitionen att hålla en högre skötselnivå än kommunen. Snöröjningen har börjat kl 06 inom bostadskvarteren för att så många som möjligt ska slippa pulsa i hög snö till dagis, bussar och bilar. Dessförinnan sker snöröjning av vägarna. Snöröjningen avslutas med parkeringarna. Detta har varit grundprincipen, men vi vet alla att snön inte faller på bestämda tider.

### **Städning**

Föreningen har under året anlitat Hemmiljö för städning av allmänna utrymmen. Vi har successivt preciserat arbetsmoment och städfrekvenser för att hitta en optimal kvalitetsnivå. Hemmiljö felanmäler även blinkande lampor, hisskrängel, allt för att minimera irritation bland de boende.

Vi anlitat även Hemmiljö för städningar inför lägenhetsvisningar.

### **Underhållsplan för fastigheter och mark**

Föreningen äger ett fastighetsbestånd som har ett värde på lågt räknat 400 Mkr. Både byggnader och mark måste underhållas regelbundet för att bevara och återställa funktionalitet och värde.

Styrelsen har tecknat avtal med Repab om att upprätta underhållsplan för föreningens byggnader och mark. Underhållsplanen kommer att avse minst 20 år, varav de närmaste 5 årens åtgärder är kostnadsberäknade med årlig uppdatering.

VCS JW

Datainsamlingen sker dels från ritningar, dels genom mätningar och besiktningar på plats. Med en välgjord underhållsplan, kopplad till föreningens budget blir föreningen ekonomisk förberedd inför större eller mindre renoveringar.

Målet är att arbetet skall vara utfört under första halvåret 2010. I väntan på denna underhållsplan har styrelsen valt att vara restriktiv med att beställa underhållsåtgärder.



### Lägenhetsregister

Lantmäteriet har beslutat om kompletterande lägenhetsnummer för 186 av föreningens bostäder. Syftet är att man i framtiden skall bli folkbokförd på bostad/lägenhet i stället för fastighet. Styrelsen har lämnat nödvändiga uppgifter till lantmäteriet och informerat berörda boende.

### Energideklarationer

Enligt lag ska alla flerfamiljshus och alla småhus som ska säljas vara energideklarerade vid utgången av år 2008.

D&I har inte levererat något dokument som kan anses ha koppling till energideklarationer, men hävdar att de har avtal med föreningen att ombesörja arbetet. Styrelsen har även fört överläggningar med Anticimex som D&I i sin tur ska ha anlitat.

Anticimex har bekräftat att företaget gjort några stickprovsbesiktningar och kommit fram till att det inte finns några stora energisparande åtgärder att rekommendera. Husen är byggda 1990. Det finns inga åtgärder som betalar sig inom 5 år.

Anticimex hävdar också att de utfört ett tilläggsuppdrag – att besiktiga alla vindar – och att detta sedan länge är utfört. Föreningen har inte heller fått ta del av dessa besiktningssrapporter.

### Avtal med D&I

Styrelsen har valt att ändra rutinerna för de drift- och skötselåtaganden som D&I haft i föreningen. Det har medfört färre uppdrag och väsentligt lägre fakturering. I slutet av året upphörde samarbetet helt som en konsekvens av att styrelsen tecknat avtal med T&T Förvaltnings AB om fastighetsförvaltning.

I mellanperioden har styrelsen fördelat beställningsansvar för olika hantverkarkategorier inom sig för att hålla nere kostnaderna.

### Elabonnemang

Styrelsen har under hösten tecknat avtal med Elverket Vallentuna El motsvarande fast pris på ett år (budgetperiod) till ett totalpris av 85,1 öre/kWh inkl elcertifikat, elkatt och moms. Avtalet har sänkt kostnaderna betydligt, eftersom föreningen tidigare hade ett rörligt abonnemang hos Vattenfall.

### Hemsidan

Styrelsen har tecknat avtal med Brfnet som tillhandahåller en specialbyggd och hyggligt användarvänlig hemsida för bostadsrättsföreningar med publiceringsverktyg, webbhotell, e-post m fl funktioner.

Hemsidan har under året ändrats så att informationen lämnas i tre olika behörighetsnivåer,



en offentlig för hyresgäster, spekulanter, mäklare m fl, en för medlemmarna, samt en för förtroendevalda och T&T Förvaltnings AB.

Skreven information har även delats ut i brevkast och brevlådor samt på föreningens anslagstavlor.

### **Samarbete med närpolisen och nattvandrare**

Styrelsen har under hösten träffat närpolisen och nattvandrare för att diskutera bilinbrott, stökiga ungdomar och vandalisering.



### **Klottersanering**

Under året har styrelsen vid tre tillfällen låtit Basta Klottersanering utföra klottersanering. Fotodokumentation har legat till grund för beställningarna.

### **Fukt i grundmuren**

Efter klagomål från boende har styrelsen låtit utföra en särskild utredning till följd av att fukt påstås ha trängt in i grundmuren på nr 9 och nr 211. Orsaken står att finna i att grundmuren är otät på grund av brist i husets konstruktion. Vi har tagit fram en byggnadsbeskrivning som underlag för den entreprenör som kommer att utses. Arbetet utförs under sommarperioden 2010.

### **Brandsyn gruppboende**

Brandsyn har utförts av gruppboendet på nr 77 och nr 123. Vissa förelägganden och rekommendationer framfördes, varför det har varit nödvändigt att göra en tydlig gränsdragning

mellan föreningens ansvar som fastighetsägare och kommunens ansvar.

Styrelsen har överlämnat en ventilationsutredning samt en insatsplan med brandcellsindelning för respektive gruppboende. Föreningens åtgärder har godkänts av brandmyndigheten.

### **Tvättutrustning – utbyte**

Föreningen har 16 st tvättstugor med i stort sett lika utrustning; två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en elmangel. Två tvättstugor har grovtvättmaskin och torkrum.

De äldsta maskinerna är upp till 20 år gamla och i takt med att de går sönder sker utbyte till nya maskiner.

Hittills har ny tvättutrustning installerats enligt följande:

Adress	Ny utrustning	Fabrikat	Maskin
M 2	Torktumlare	Electrolux	T4190
M 2	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 6	Tvättmaskin	Electrolux	W465
M 10	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 10	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 10	Torktumlare	Electrolux	T4190
M 33	Tvättmaskin	Wascator	WE65
M 112	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 124	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 124	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 156	Tvättmaskin	Wascator	WE65
M 156	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 156	Mangel		
M 165	Tvättmaskin	Electrolux	W465H blå
M 165	Tvättmaskin	Electrolux	W465H blå
M 186	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 197	Torkskåp	Electrolux	TS4121
M 197	Tvättmaskin	Electrolux	W365H
M 213	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 220	Tvättmaskin	Electrolux	W465H
M 220	Torktumlare	Electrolux	T4190

I gruppboendena har följande ny utrustning installerats:

Adress	Ny utrustning	Fabrikat	Maskin
M 77	Tvättmaskin	Cylinda	TMC1000
M 77	Torktumlare	Cylinda	TK2000
M 123	Tvättmaskin	Cylinda	TMC1000

105 p/w

### Slamsugning

Under senhösten har vi fortsatt att utföra slamsugning, spolning och filmning av dagvattenledningarna och brunnar. Sådana arbeten har främst utförts vid terasshusen med start på nr 1. I samband med detta arbete upptäcktes en vattenläcka som kommunen därefter reparerat.

### Gruppboenden

Styrelsen har fört överläggningar och förhandlingar med kommunen om praktiska frågor kring hyresavtalen för gruppboendena och insprängda lägenheter. Bakgrunden var förväntningar på planerat underhåll efter en besiktningssammanställning från D&I samt ett akut ärende i en insprängd lägenhet.

### Marknadsanalys

Prisutvecklingen för bostadsrätter har av kända skäl varit kraftigt dalande under år 2008. Under år 2009 har en successiv återgång skett till tidigare prisnivåer. Det finns förväntningar bland mäklare att prisutvecklingen kommer att tangera och passera tidigare toppnoteringar under år 2010 i Stor-Stockholm.

Vår nybildade förening har ca 100 hyresrätter. Det är ett rimligt antagande att uppemot ett tiotal sådana hyresrätter årligen kommer att omvandlas till bostadsrätter i den takt som boende avflyttar. Sådana ledigblivna lägenheter hyr styrelsen inte ut igen utan lämnar över till fastighetsmäklare till försäljning.

Bedömning sker i varje enskilt fall av eventuella behov av reparationer och underhåll av lägenheten före visning.

### Medlemsförändringar

Låg omflyttning anses inom bostadsbranschen vara ett mått på trivsel. Under året har 28 lägenhetsförsäljningar skett, vilket motsvarar 10,6 (14,1)% av antalet medlemslägenheter vid årets utgång.

Antalet medlemslägenheter i föreningen var vid utgången av året 264 (248) stycken. Antalet hyreslägenheter var 95 (111) stycken.

### Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har 12 (19) överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Nyupplåtelse

Under året har 16 (16) nyupplåtelse skett av tidigare hyresrätter.

Ingen lägenhet har återgått till föreningen.



### Föreningens policy för andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt kan ske efter styrelsens samtycke. Ansökan skall vara skriftlig.

Styrelsen beviljar tillstånd endast för ett år i taget. Styrelsen kommer att anlägga en tolerant bedömning för beviljande av andrahandsuthyrning under detta första år. Tillstånd för fortsatt andrahandsuthyrning efter det första året eller för längre period än ett år kommer inte att beviljas med mindre än att det föreligger uppenbara skäl i linje med Hyresnämndens grundläggande principer. Hyresnämnden skall också ha godkänt andrahandshyresgästens avstående från besittningsskydd. I tveksamma fall får därför medlemmen hänskjuta frågan till prövning i Hyresnämnden.

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

KS 20

för att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och trivselregler.

Under året har styrelsen beviljat 2 medlemmar tillstånd att hyra ut sin bostad i andra hand.

### **Lediga parkeringsplatser**

Under året har styrelsen gått ut med ett erbjudande till medlemmarna om möjlighet att hyra ytterligare parkeringsplatser. Detta har resulterat i att vi nu har alla lediga parkeringsplatser utyrda med undantag för att styrelsen alltid reserverar en parkeringsplats till varje ledigbliven lägenhet.

### **Våtrumsproblematiken**

Redan innan föreningen bildades stod det klart att vissa badrum hade fuktskador. När den ekonomiska planen redovisades inför bostadsrättsombildningen framkom att 10 Mkr skulle reserveras för främst renovering av de fuktskadade badrummen. De som hade fuktskador i sina badrum utlovades snabb åtgärd.

Den ursprungliga styrelsen tog frågan på största allvar och prioriterade åtgärden genom att teckna avtal med en våtrumsentreprenör att på 2 år renovera 150 badrum.

Styrelsen fick vid årsstämman 2009 gehör för att utföra en utredning med syfte att ge föreningen en korrekt bild av omfattningen av fuktskadade våtrum samt alternativa förslag till hur frågan kan lösas.

Motförslaget att avsluta och inte återuppta de badrumsrenoveringar som sker på föreningens bekostnad bordlades på motionärens förslag i avvaktan på utredningen.

### **Efter årsstämman**

Styrelsen har efter stämman anlitat byggkonsult Agne Ideberg för fuktmätningar av nära nog samtliga 481 våtrum, av vilka 359 är badrum och 122 är duschrumbadrum. Uppgiften har varit mer besvärlig och därför tagit längre tid än vad åtminstone vi i styrelsen antog. Orsaken ligger inte hos föreningen utan på att vi inte fått tillträde. Men målet att presentera resultatet vid årets stämma har ändå kunnat förverkligas.

De hyreslägenheter som blir lediga vid avflyttning genomgår alltid våtrumsbesiktning med fuktmätning, dels för att klara ut eventuell ansvarsfråga mellan hyresvärd och hyresgäst dels för att skaffa underlag inför försäljning av lägenheten. Styrelsen tar sedan ställning till om en fuktskadad lägenhet ska säljas i befintligt skick till lägre pris eller renoveras före försäljning.

Det är styrelsens uppfattning att framtida våtrumsrenoveringar endast ska utföras av GVK-auktoriserade företag och med krav att ingen får arbeta i uppdraget som saknar yrkesbevis för golvläggare (tät- och ytskikt/plast) resp. plattsättare (tätskikt/keramik (teoretisk), utfärdat av Byggnadsindustrins Regionala Yrkeskommitté (RYK) och som inte har godkänts i genomgången GVK-utbildning. Till grund för varje våtrumsrenovering ska den av styrelsen upprättade byggnadsbeskrivningen ligga och som täcker de försäkringsvillkor som Trygg-Hansa ställer.

Våtrumsrenoveringarna kostnadsförs som underhållsåtgärd och bokförs således i resultaträkningen.



### Föreningens ekonomi

Av resultaträkningen i årsredovisningen framgår att rörelsens driftkostnader uppgått till 12,9 (13,3) Mkr och rörelsens underhållskostnader till 4,5 (8,1) Mkr. Kostnaderna har alltså minskat med 4,2 Mkr.

Av årets underhållskostnader avser 3,8 (5,9) Mkr våtrumsrenoveringar i såväl bostadsrätter som hyresrätter. För detta ändamål har ca 10 Mkr reserverats i den ekonomiska planen.

Bokföringsmässiga avskrivningar har uppgått till 0,7 Mkr och bidrar till underskottet, men påverkar inte likviditeten.

Sammanfattningsvis kan sägas att årets förlust på -3,3 Mkr hänger samman med pågående våtrumsrenoveringar och således skett planerat.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Fastighetsförsäkring

Styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa. Den tidigare försäkringen hos Sveland upphörde 1 februari 2010. Årspremien är tämligen lika, den stora skillnaden ligger i att föreningens självrisker minskar påtagligt.

#### Snö- och halkbekämpning

Vintern blev extraordinär med mycket snö och långvarig kyla. På många håll i landet och även i kommunen har tak kollapsat av tyngden från snömassorna.

I februari utfördes därför snöröjning av tak och ovan entréer motsvarande ca 500 arbetstimmar. Vidare snöröjdes alla parkeringsplatser och snömassor bortforslades vid trånga passager och där sikten påtagligt försämrats för bilister och fotgängare.

#### Energideklarationer

D&I har under februari och mars 2010 fakturerat föreningen 784.905 kr för utförda energideklarationer. Föreningen bestrider fakturorna. Vi har fortfarande inte sett en enda handling från D&I i ärendet.

### Hyreshöjning

T&T har på styrelsens uppdrag förhandlat om nya hyror. Från 1 april 2010 sker en hyreshöjning motsvarande 1,9 procent. För en lägenhet på 3 rum och kök motsvarar det en ökning på ca 90 kr i månaden. Förhandlingen berör föreningens 95 hyreslägenheter.

### Oförändrad årsavgift

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för bostadsrätterna under år 2010.

### Budget 2010

Styrelsen har utarbetat budget för 2010. Den har därefter anpassats till de ökade hyresintäkter som är ett resultat av genomförda hyresförhandlingar.

### Plan för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar. Styrelsen har utfört detta den 10 maj. Styrelsen får dessutom i mars och i augusti förslag på förbättringar inom bostadsområdet av Vivaldi, som är den entreprenör föreningen anlitar för grönyteskötseln. Inom kort är den av Repab upprättade underhållsplanen för föreningens byggnader och mark klar och då får vi ett utmärkt redskap för planering och prioritering av yttre underhåll.

Styrelsen bedömer att följande åtgärder ska prioriteras under 2010:

#### Årets åtgärder

#### Kommentar

Fuktmätning av samtliga våtrum

Bedömning av skadeomfattning, åtgärder, kostnader och prioritering

Verkställa årsstämans beslut i våtrumsfrågan.

Badrumsrenovering

Resterande enligt avtal (totalt 150)

Upprätta underhållsplan för byggnader och mark

Långtidsplan (20 år med prioriteringar för den närmaste 5-årsperioden samt kostnadsuppskattningar). Utförare: Repab

Utbyte tvättmaskin/er	Successivt. Investeringsram: 300 000 kr
Energideklaration	Myndighetskrav
Renovering grundmur M 9 och 211	Renovering enligt upprättad byggnads- beskrivning
Fasad- och balkong- tvätt/målning	Fasad: Gavel M 77 Balkonger: < 10 Vindskivor: < 10
Slamsugning, spolning, filmning av dagvatten- ledning och brunnar	Förebyggande åtgärd mot fuktproblem
Översyn av häng- rännor och stuprör	Förebyggande åtgärd mot fuktproblem

### Svar på detaljplan för del av Salem 5:3

Styrelsen har lämnat ett yttrande över kommunens förslag till detaljplan för nytt arbetsplatsområde vid Söderby gårds väg. I korthet innehåller yttrandet tre ståndpunkter:

- ◆ Flera av flerbostadshusen inom vår bostadsrättsförening (M) blir närmaste granne till de verksamheter som nu planeras. Åtminstone de som bor på adress 218-220 berörs, vilket innebär 17 hushåll. Vår inställning är att den nya detaljplanen skall säkerställa att boendemiljön i fråga om bullerstörningar inte försämras.
- ◆ Riktvärden för buller utomhus (terrasser, balkonger etc) bör aldrig under någon veckodag tillåtas överstiga 40-45 dB(A) och för buller inomhus aldrig tillåtas överstiga 30 dB(A). Vi anser att vi som fastighetsägare ska erbjudas bidrag med full kostnadstäckning för eventuella behov av åtgärder som dämpar bullret i bostäderna. Vi syftar på uteluftventiler samt fönsteråtgärder i sovrum och vardagsrum som vetter mot det aktuella området. Vi anser att kommunen bör stå för besiktning och vid behov också verifierande mätningar.
- ◆ Det bör finnas restriktioner i detaljplanen mot verksamhet som sprider lukt/doft över bostadsområdet.

- ◆ Byggnadernas utformning ska vara arkitektoniskt utformade och med gedigna fasadmateriell. Plåtfasader skall inte tillåtas annat än i mycket begränsad omfattning.

### Nytt bostadskvarter (kv. Trädgårdsmästaren)

Byggnads AB Hemgården kommer under året att börja bygga sex punkthus om tre till fyra våningar mellan kv Mosshagen och Målarstigen. Sammanlagt blir det 72 lägenheter, varav 56 med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. En ny väg, Trädgårdsmästarstigen, anläggs mellan de nya husen och föreningens bostadsadresser 168-196. Infarten blir från Skyttorpsvägen. Den bostadsrättsförening som avses bildas omfattar således 56 lägenheter och med lägenhetsstorlekar två och tre rum och kök.

### Vägbyggnad Söderby gårds väg

Kommunen har anlitat NCC för vägbyggnad av Söderby gårds väg längs Mosshagestigen. Vägen ska breddas och höjas. Det ska även bli nya gångbanor och busshållplatserna flyttas, eftersom bussen i fortsättningen åker över Söderby Parks Allé. Styrelsen har överenskommit med kommunen att den anlägger en gångstig till busshållplatsen mot Tumba ungefär från carporten vid Mosshagestigen 7. Kommunen avser att snöröja gångstigen. Arbetet ska vara klart till sommaren 2010.

### 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.

### Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 procent av taxeringsvärdet (731 585 kr) avsättas till underhållsfonden. Till stämmans förfogande står följande belopp:

Årets resultat	-3 239 735 kr
Styrelsen föreslår att resultatet behandlas:	
Avsättning till underhållsfonden	-219 475 kr
Avlyft av underhållsfonden	219 475 kr
Balanseras i ny räkning	-3 239 735 kr

105/10

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2009-01-01- 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01- 2008-12-31</b>
Nettoomsättning	1	26 147 968	23 467 449
Övriga intäkter	2	48 615	76 392
		26 196 583	23 543 841
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-12 751 022	-13 336 187
Underhåll	4	-4 466 433	-8 144 377
Avskrivningar		-689 824	-538 154
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 289 304</b>	<b>1 525 123</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-37 819	-200 704 102
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 446	166 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 504 821	-11 840 715
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 234 890</b>	<b>-210 853 151</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 234 890</b>	<b>-210 853 151</b>
Skatt		-4 845	-46 632
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 239 735</b>	<b>-210 899 783</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	402 298 101	402 752 172
Maskiner och inventarier	8	797 232	583 223
		<b>403 095 333</b>	<b>403 335 395</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		1 568 414	1 606 233
		1 568 414	1 606 233
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>404 663 747</b>	<b>404 941 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 487	55 282
Övriga fordringar		65 713	224 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 654	32 420
		121 854	311 709
<b>Kassa och bank</b>	10	<b>10 385 869</b>	<b>9 164 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 507 723</b>	<b>9 476 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>415 171 470</b>	<b>414 418 302</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	11	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 420 800	125 890 200
Upplåtelseavgifter		5 287 024	2 835 124
Uppskrivningsfond		200 229 617	200 455 615
		<b>337 937 441</b>	<b>329 180 939</b>
 <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-210 478 508	195 277
Årets resultat		-3 239 735	-210 899 783
		<b>-213 718 243</b>	<b>-210 704 506</b>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>124 219 198</b>	<b>118 476 433</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	284 396 156	287 796 100
		<b>284 396 156</b>	<b>287 796 100</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 553 988	3 702 235
Skulder till koncernföretag		1 585 718	2 263 165
Skatteskulder		879 724	46 632
Övriga skulder		278 251	167 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 258 435	1 965 782
		<b>6 556 116</b>	<b>8 145 769</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>415 171 470</b>	<b>414 418 302</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		295 500 000	295 500 000
<b>Summa</b>		<b>295 500 000</b>	<b>295 500 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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".

### 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 26,3 procent.

### Uppskjuten skatt

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.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	15 234 342	12 446 251
Hyror	10 913 626	11 021 198
<b>Summa</b>	<b>26 147 968</b>	<b>23 467 449</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	48 615	27 060
Försäkringsersättning	-	49 332
<b>Summa</b>	<b>48 615</b>	<b>76 392</b>

### Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städning	1 606 276	1 161 361
Reparationer	2 058 636	4 575 364
El	661 922	677 722
Uppvärmning	2 903 447	2 245 608
Vatten	1 058 231	841 855
Sophämtning	426 201	444 354
Försäkringspremier	111 188	95 543
Fastighetsskatt	-	747 458
Fastighetsavgift bostäder	791 797	-
Fastighetsskatt lokaler	36 450	-
Övriga fastighetskostnader	64 830	275 205
Kabel-TV	85 740	74 059
Styrelsearvoden	107 700	61 496
Löner	1 856	-
Sociala avgifter	34 422	19 937
Revisionsarvoden	96 220	25 000
Kostnader styrelsemöten/årsstämma	7 913	-
Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	385 630	281 149
Övriga externa tjänster	1 530 215	1 138 494
Konsult	371 500	350 000
Övriga driftskostnader	410 848	321 582
<b>Summa</b>	<b>12 751 022</b>	<b>13 336 187</b>

### Not 4 Underhållskostnader

Bostäder	4 159 674	6 164 638
Lokaler	-	75 234
Byggnad	65 250	1 023 095
Gemensamma utrymmen	19 035	71 172
Installationer	199 223	288 993
Mark	23 251	190 808
Övrigt	-	330 435
<b>Summa</b>	<b>4 466 433</b>	<b>8 144 375</b>

### Not 5 Nedskrivning aktier

Nedskrivning aktier	37 819	200 704 102
<b>Summa</b>	<b>37 819</b>	<b>200 704 102</b>

Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen har förvärvat samtliga aktier i Grundborgens EGWSX AB. Efter försäljning av fastigheten Mosshagen 1 till Brf Mosshagestigen har aktierna värderats till 1 568 414 kr vilket motsvarar eget kapital i Grundborgens EGWSX AB per 2009-12-31.

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ränteintäkter bank	9 769	161 671
Ränteintäkter hyres- och avgiftsfordringar	8 655	4 872
Ränteintäkter skattefria	22	-
<b>Summa</b>	<b>18 446</b>	<b>166 543</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:

Vid årets början

Anskaffningsvärde byggnad	120 888 696	120 888 696
Uppskrivning byggnad	119 788 583	119 788 583
<b>Summa byggnadsvärde</b>	<b>240 677 279</b>	<b>240 677 279</b>

Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:

Vid årets början

Åtets avskrivning på anskaffningsvärde byggnad	-228 073	-197 071
Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-225 998	-195 277
<b>Summa avskrivning byggnad</b>	<b>-846 419</b>	<b>-392 348</b>

**Summa Byggnadsvärde**

<b>239 830 860</b>	<b>240 284 931</b>
--------------------	--------------------

Ackumulerade anskaffningsvärde mark:

Vid årets början

Anskaffningsvärde mark	81 604 932	81 604 932
Uppskrivning mark	80 862 309	80 862 309
<b>Summa markvärde</b>	<b>162 467 241</b>	<b>162 467 241</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

<b>402 298 101</b>	<b>402 752 172</b>
--------------------	--------------------

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	221 532 000	214 650 000
Mark	63 857 000	57 213 000
	<b>285 389 000</b>	<b>271 863 000</b>

Bostäder	281 744 000	268 218 000
Lokaler	3 645 000	3 645 000
	<b>285 389 000</b>	<b>271 863 000</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början

-Nyanskaffningar	729 029	-
	449 762	729 029
	1 178 791	729 029

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-Årets avskrivning enligt plan	-145 806	-
	-235 753	-145 806
	-381 559	-145 806
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>797 232</b>	<b>583 223</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009	2008
Avtal om förhandlingservice	6 182	-
Försäkring	9 304	8 844
Jourmontör	-	2 098
ComHem	21 168	21 478
	<b>36 654</b>	<b>32 420</b>

**Not 10 Kassa och bank**

Bank	5 082 032	8 512 120
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	5 303 837	652 845
	<b>10 385 869</b>	<b>9 164 965</b>

**Not 11 Eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	125 890 200	2 835 124	200 455 615	195 277	-210 899 783
Lägenhetsupplåtelser	6 530 600	2 451 900			
Överföring			-225 998	225 998	
Disposition enligt stämmobeslut				-210 899 783	210 899 783
Årets resultat					-3 239 735
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 420 800</b>	<b>5 287 024</b>	<b>200 229 617</b>	<b>-210 478 508</b>	<b>-3 239 735</b>

Överföringen motsvaras av årets avskrivning på uppskrivet byggnadsvärde.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
SBAB	2010-02-11	2,56	44 836 784		45 000 000
SBAB	2013-02-25	4,61	40 000 000		40 000 000
SBAB	2012-02-27	4,53	40 000 000		40 000 000
SBAB	2017-11-30	4,87	40 000 000		40 000 000
SBAB	2014-11-28	4,73	40 000 000		40 000 000
SBAB	2010-02-25	4,45	40 000 000		40 000 000
SBAB	2010-06-30	1,15	39 559 372		
Akelius L. AB			-	-42 796 100	42 796 100
			<b>284 396 156</b>	<b>-42 796 100</b>	<b>287 796 100</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009	2008
Förutbetalda hyror och avgifter	1 487 606	1 479 732
Räntor	69 392	42 757
Sociala avgifter	16 756	-
El	26 079	97 003
Beräknat revisionsarvode	40 000	25 000
Beräknat styrelsearvode	53 328	-
Panter & överlåtelse	23 700	26 035
Fjärrvärme	384 080	-
Avfall	-	21 701
Reparationer	-	80 235
Städ	43 666	-
Fastighetsskötsel	23 147	14 737
Övriga upplupna arvoden	-	84 256
Övrigt	90 681	94 326
	<b>2 258 435</b>	<b>1 965 782</b>

Rönninge 2010-05-30

  
Kristina Sjöström

  
Daniel Saavedra

  
Thomas Klingström

  
Stefan Brolin

  
Ove Lennberg

  
Anders Ekström

Min revisionsberättelse har utgitts 2010-06-07.  
Revisionsberättelsen avviker från standard-  
utformningen.  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen  
Org. nr 769615-9032

Jag har granskat årsredovisningen, sid. 3(25) - 21(25), och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar med undantag för förslaget till resultatdisposition.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Styrelsens förslag till resultatdisposition omfattar endast årets resultat på - 3 239 735 kr. Resultatdispositionen skall också omfatta det balanserade resultatet på - 210 478 508 kr. Den ansamlade förlusten för stämman att fatta beslut om, uppgår därför till - 213 718 243 kr.*

*Avsättning till fond för yttre underhåll skall stadgeenligt uppgå till lägst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet, Mosshagen 1. Taxeringsvärdet uppgår till 285 389 000 kr, vilket ger ett avsättningsbelopp på 856 167 kr. I resultatdispositionen anges ett lägre belopp.*

Stockholm 2010-06-07

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

## Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år.

Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Budget**, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader och intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten skall ligga över 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder som skall regleras efter ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga andra bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl a föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas på fyra sätt, före avskrivningar, efter avskrivningar, före dispositioner och efter dispositioner. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets slutgiltiga resultat.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som inte kommit föreningen tillhanda innan bokslutsdagen

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men inte fakturerats före bokslutsdagen.

**Yttre underhållsfonden**, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.





## Rättelse – årsredovisningen 2009

Tyvärr har fel version av förslaget till resultatdisposition kommit med i årsredovisningen. Den korrekta lydelsen som stämman tog ställning till följer här.

Styrelsen

Korrekt lydelse

Sidan 13

### **Resultatdisposition**

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på 285 389 000 kr avsättas till underhållsfonden.

Det höga underskottet är, som utförligt redovisats i årsredovisningen för år 2008, endast bokföringsmässigt och en följd av hur föreningen förvärvade fastigheten Mosshagen 1. Den är alltså ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status.

Det verkliga underskottet är -3 239 735 kr. Detta underskott är planerat, eftersom föreningen genomför våtrumsrenoveringar som bokförs som underhållskostnad och därmed belastar resultaträkningen.

*Till stämmans förfogande står följande belopp:*

Balanserat resultat	-210 478 508 kr
Årets resultat	- 3 239 735 kr
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	856 167 kr
Av underhållsfond ianspråkats enligt stämmans beslut	-856 167 kr
Summa underskott	-213 718 243 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Att i ny räkning överföra	-213 718 243 kr
---------------------------	-----------------