



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
MOSSHAGESTIGEN



# Årsredovisning 2010





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

# Förvaltningsberättelse

### Inledning

Styrelsen för brf Mosshagestigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 föreningens tredje 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 2010-09-14.

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 1990-92 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 och taxeringsvärdet är 235.413.000 kr.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 359 lägenheter.

	1	2	2	3	4	5
	Rkv	Rkv	Rok	Rok	Rok	Rok
<b>Antal</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>55</b>	<b>113</b>	<b>102</b>	<b>20</b>
<b>Yta</b>	<b>1 633</b>	<b>1 504</b>	<b>3 502</b>	<b>8 646</b>	<b>10 686</b>	<b>2 436</b>
<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	-	-	-	-	-



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

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

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvm</u>	<u>Löptid</u>
Förskola (nr 24)	577	12-09-30
Förskola (nr 213)	389	13-09-30
Gruppboende (nr 77)	84	12-09-30
Gruppboende (nr 123)	84	12-09-30
Hi3G Access	4	12-04-30

Uppsägning skall ske nio månader före kontaktstidens utgång.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar:

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan stämman 16/6 2010 bestått av:

#### *Ordinarie ledamöter*

Kristina Sjöström  
Stefan Brolin  
Anders Ekström  
Ove Lennberg  
Daniel Saavedra  
Ann Jansson  
Jenny Klasson

#### *Suppleant*

Erik Glimvik

Styrelsen har sedan stämman 26/1 2011 bestått av:

#### *Ordinarie ledamöter*

Henrik Larsson  
Erik Glimvik  
Daniel Saavedra (avgick 2011-03-22)  
Ove Lennberg  
Amra Hojlas  
Jonas Olsson  
Kicki Rönngren

#### *Suppleant*

Mats Persson

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året avhållit 11 (14) protokollförda sammanträden samt ett stort antal Arbetsmöten.

Styrelsen har 2011-05-08 genomfört sin årliga besiktning av området.

### **Löner och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvoden till styrelse har utgått med 179.500 kr (500 kr/lägenhet) exklusive sociala avgifter. Därutöver har arvode utbetalts till den avgående styrelsen med 59.690 kr. Styrelsearvodet är i enlighet med stämmobeslut.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Stämman har inte valt någon valberedning.



### **Fastigheternas förvaltning och skötsel**

T&T Förvaltnings AB har svarat för teknisk- och ekonomisk förvaltning, samt fastighetsskötsel. D&I har svarat för drift och tillsyn av värmeanläggningen. Föreningen har under året anlitat Hemmiljö för städning av allmänna utrymmen. Hemmiljö felanmäler även blinkande lampor, hisskrångel, allt för att minimera irritation bland de boende.

Vi anlitar även Hemmiljö för städningar inför lägenhetsvisningar.

Vivaldi sköter om vår mark och svarar för snöröjning och halkbekämpning.

Under året har elkraftavtalet omförhandlats och föreningen har ny leverantör. Det är Elkraft Sverige som kontrakterats.



### Årsavgifterna

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Hyorna för hyresrättslägenheterna

Förvaltaren har efter förhandling med Hyresgästföreningen fått igenom en hyreshöjning med 1,9% från den 1/4 2010 och med 2,10% från den 1/4 2011. Sammantaget 4% över 2 år.

Föreningen har vid slutet av året 89 lägenheter upplåtna som hyresrätter.



### EnergideklARATIONER

Enligt lag ska alla flerfamiljshus och alla småhus som ska säljas vara energideklarerade vid utgången av år 2008. Föreningen har nu erhållit energideklarationen från D&I. Deklarationen har upprättats av Anticimex och D&I i samarbete. Det har visat sig att det inte finns några stora energisparande åtgärder att rekommendera. Det finns inga åtgärder som betalar sig inom 5 år.

Arvodet för upprättandet av energideklarationen har enligt styrelsen och förvaltningen varit oskäligt högt

och under våren 2011 har en förlikning skett mellan parterna som innebar en betydande sänkning av arvodet.

### Hemsidan

Styrelsen har tillsammans med Brfnet en specialbyggd och hyggligt användarvänlig hemsida med publiceringsverktyg, webbhotell, e-post m fl funktioner.

Hemsidan ger information i tre olika behörighetsnivåer, en offentlig för hyresgäster, spekulanter, mäklare m fl, en för medlemmarna, samt en för förtroendevalda och T&T Förvaltnings AB.

### 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. Under året har 2 tvättmaskiner bytts ut. Under våren 2011 har 4 tumlare och en grovtvätt- och en tvättmaskin bytts ut.

### Medlemsförändringar

Låg omflyttning anses inom bostadsbranschen vara ett mått på trivsel. Under året har 25 överlåtelser skett, vilket motsvarar 9,4 (10,6)% av antalet bostadsrättslägenheter vid årets utgång.

Under året har 14 (16) nyupplåtelser skett av tidigare hyresrätter. Av föreningens bostadsrättslägenheter har 25 (12) överlåtits helt eller delvis.

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





## Våtrumsproblematiken

Extra stämman den 26/1 2011 har beslutat att godkänna styrelsens reviderade förslag till beslut i våtrumsfrågan och de ekonomiska konsekvenserna. Beslutet innebär bland annat:

Renoveringen av fuktskadade våtrum är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Golvbrunnen mm är dock föreningens ansvar. Detta innebär att föreningen måste ges tillfälle att vara delaktig i samtliga badrumsrenoveringar i föreningen.

Föreningen skall betala ut ett bidrag om 20 tkr till ca 50 våtrum i trähus i samband med att dessa bostadsrättsinnehavare renoverar sina våtrum. Bidraget betalas efter godkänd slutbesiktning för de lägenheter som har upplåtelseavtal och som på grund av fuktskada förtecknats i stämmans beslutsunderlag.

Mer information om beslutet finns i ”Styrelsens förslag på återremitterat ärende om fuktskadade våtrum” som delades ut tillsammans med kallelsen till extra stämman. Handlingarna finns även på hemsidan under dokument för medlemmar.

Styrelsen kommer presentera rutiner och riktlinjer för hur den praktiska hanteringen av föreningens ansvar i samband med våtrumsrenoveringarna skall gå till och för utbetalning av bidrag.



## Föreningens ekonomi

Resultat tyngs av kostnader för upplåtelser av lägenheter med 1.394.163 kronor. Dessa kostnader utgörs av mäklararvoden, städning och styling, renoveringar samt hyra under den period lägenheterna stått outhyrda. Upplåtelseerna finns redovisade på balansräkningen som insatser och upplåtelseavgifter. Dessa har sammantaget gett föreningen en intäkt med 10.055.000 kronor för 2010.

I samband med ombildningen av föreningen övertogs avtal med flera av Akelius under-entreprenörer. Det har visat sig att avtalet om trädgårdsskötsel med Vivaldi debiterats felaktigt under 14 månader 2008-2009. Vivaldi debiterade föreningen med månadsbeloppet genom 12 vilket blir cirka 7.000 kr istället för 84.000 kronor. Resterande belopp fortsatte Vivaldi att fakturera Akelius. Detta uppdagades vid revision av Akelius och Vivaldi har nu återbetalt detta till Akelius. Styrelsen har träffat en förlikning med Vivaldi och ersätter dem med ett förlikat belopp om 1.083.000 kronor, vilket är 270.000 kronor lägre än avtalet. Slutsatsen blir att 2010 års resultat belastas med 1 083 000 kr som avser köpta tjänster för 2008-2009.

Den snörika vintern har genererat kostnader utöver ett normalår, 440 tkr mer för 2010 jfr 2009. I resultatet finns poster av engångskaraktär i form av energideklaration (465 tkr) och underhållsplan (211 tkr) samt utredning och konsultarvoden för våtrumsfrågan (57 tkr).

Reservering har skett med 249 tkr för befarade kundförluster.

## Underhållsplan

En underhållsplan för föreningens byggnader och mark har upprättats av konsultföretaget Repab. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år och ger styrelsen ett verktyg för att planera kommande underhåll.

## Budget 2011

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren utarbetat budget för 2011. Budgeten bygger på oförändrade avgifter. Budgeten är i balans före kostnader för våtrumsarbeten enligt extra stämmans beslut.

## Kommentar till föreningens ansamlade förlust

Den ansamlade förlusten har till den största delen (-207.704 tkr) uppkommit vid förvärvet av fastigheten genom ett transportköp. Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget Grundborgen EGWSX vilket ägde fastigheten Salem Mosshagestigen 1. När bolagets enda tillgång var fastigheten var aktiernas värde efter fastighetsförsäljningen i princip noll kr. Aktiernas värde måste då skrivas ned och härigenom uppstår en bokföringsmässig förlust.

## 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

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust

Ansamlad förlust **-213.483.205** Kronor  
Årets resultat       **- 1.766.696** Kronor  
                              **-215.249.901** Kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

Avsättning till underhållsfonden   **-290.974** kronor  
Avlyft av underhållsfonden         **290.974** kronor  
Balanseras i ny räkning             **-215.249.901** kronor

## RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	26 129 593	26 147 968
Övriga rörelseintäkter	2	83 173	48 615
		<b>26 212 766</b>	<b>26 196 583</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-5 241 319	-1 606 276
Reparationer	4	-1 629 843	-2 058 637
Underhåll	5	-290 974	-4 466 433
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 346 244	-5 049 801
Övriga driftkostnader	7	-927 177	-1 203 351
Fastighetsskatt		-938 870	-828 247
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-2 944 287	-1 859 728
Styrelsekostnader		-314 316	-144 983
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>8 579 736</b>	<b>8 979 127</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-707 991	-689 824
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 871 745</b>	<b>8 289 303</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-585	-37 819
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 383	18 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 668 239	-11 504 821
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 766 696</b>	<b>-3 234 891</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 766 696</b>	<b>-3 234 891</b>
Skatter		0	-4 845
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 766 696</b>	<b>-3 239 736</b>



Brf Mosshagestigen  
769615-9032

## BALANSRÄKNING

Not

2010-12-31

2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	401 825 867	402 298 101
Maskiner, inventarier och installationer	10	561 475	797 232
		<b>402 387 342</b>	<b>403 095 333</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag		0	1 568 414
		<b>0</b>	<b>1 568 414</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**402 387 342**

**404 663 747**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		424 435	19 487
Kundfordringar		-249 000	0
Övriga fordringar		858 657	65 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	636 276	36 654
		<b>1 670 368</b>	<b>121 854</b>

Kassa och bank		21 348 663	10 385 869
----------------	--	------------	------------

#### Summa omsättningstillgångar

**23 019 031**

**10 507 723**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**425 406 373**

**415 171 470**

Brf Mosshagestigen  
769615-9032

## BALANSRÄKNING

Not

2010-12-31

2009-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	139 255 700	132 420 800
Upplåtelseavgifter	8 507 124	5 287 024
Uppskrivning fastighet	199 994 579	200 229 617
	<b>347 757 403</b>	<b>337 937 441</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-213 483 205	-210 478 508
Årets resultat	-1 766 696	-3 239 735
	<b>-215 249 901</b>	<b>-213 718 243</b>

#### Summa eget kapital

132 507 502

124 219 198

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	284 149 157	284 396 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>284 149 157</b>	<b>284 396 156</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 847 965	1 553 988
Skulder till koncernföretag		0	1 585 718
Skatteskulder		1 771 963	879 724
Övriga kortfristiga skulder		48 205	278 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 081 581	2 258 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 749 714</b>	<b>6 556 116</b>

#### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

425 406 373

415 171 470

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		295 500 000	295 500 000
------------------------	--	-------------	-------------

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## **KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2010-01-01</b>
Not	<b>2010-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-1 766 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	707 991
Inkomstskatter	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 058 705</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 548 514
Förändring av kortfristiga skulder	2 193 598
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-413 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 568 414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 568 414</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter	10 055 000
Amorteringar	-246 999
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 808 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 962 794</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 385 869</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 348 663</b>
	<hr/>
	<b>10 962 794</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt 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 mm**

Om inte annat framgår är de tillämpade 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. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas en progressiv 80-årig plan.

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

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden för yttre underhåll sker 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.

#### **Inkomstskatter**

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### **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 kronor.

**Brf Mosshagestigen**  
**769615-9032**

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1 Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter bostäder	16 227 900	15 234 342
Hysesintäkter bostäder	7 389 943	8 355 300
Hysesintäkter lokaler	1 589 973	1 628 380
Hysesintäkter garage, p-platser mm	921 777	929 946
	<b>26 129 593</b>	<b>26 147 968</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Överlåtelse- & pantavgifter	48 760	48 615
Fakturerade kostnader	5 200	0
Övriga intäkter och ersättningar	29 213	0
	<b>83 173</b>	<b>48 615</b>
<b>Not 3 Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	0	9 868
Fastighetsskötsel	2 645 479	160 685
Städ	560 396	449 489
OVK kostnad	68 191	0
Självförvaltning	0	2 098
Markskötsel	503 272	27 478
Snöröjning/Halkbekämpning	1 392 035	952 964
Förbrukningsmaterial	71 946	3 694
	<b>5 241 319</b>	<b>1 606 276</b>
<b>Not 4 Reparationskostnader</b>		
Reparationer	0	729 117
Reparation byggnader	734 926	1 035 386
Reparation hiss	182 267	214 324
Reparation tvättstuga	197 341	79 810
Reparation installationer	350 532	0
Reparation värmeinstallationer	20 273	0
Rep Kabel-tv	44 330	0
Rep markanläggningar	100 174	0
	<b>1 629 843</b>	<b>2 058 637</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
Underhåll gemens. utrymme	175 349	4 178 708
Underhåll installationer	0	199 223
Underhåll huskropp utv.	115 625	65 250
Underhåll av markytor	0	23 252
	<b>290 974</b>	<b>4 466 433</b>

**Brf Mosshagestigen**  
**769615-9032**

<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	955 718	661 922
	Uppvärmning	0	2 903 447
	Fjärrvärme	3 102 547	0
	Vatten	853 068	1 058 231
	Sophämtning	434 911	426 201
		<b>5 346 244</b>	<b>5 049 801</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Fastighetsförsäkringar	-29 001	111 188
	Självrisk	131 967	0
	TV-avgifter och bredband	91 138	91 072
	Övriga driftkostnader	733 073	1 001 091
		<b>927 177</b>	<b>1 203 351</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier	0	10 366
	Förbrukningsmaterial	0	3 884
	Telekommunikation	2 827	0
	Datakommunikation	5 357	0
	Indrivningskostnader	132 394	24 808
	Befarade kundförluster	249 000	379 825
	Revisionsarvode	53 940	96 220
	Förvaltning	355 275	418 740
	Konsultarvoden	1 172 608	371 500
	Medlemsavgift organisationer	4 936	0
	Advokat- & rättegångskostnader	0	385 293
	Övriga externa tjänster	0	47 988
	Övriga omkostnader	142 430	3 634
	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	825 520	117 470
		<b>2 944 287</b>	<b>1 859 728</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>		
	<i>Neveling Revision</i>		
	Revisionsuppdrag	53 940	96 220



**Brf Mosshagestigen**  
**769615-9032**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Lön fastighetsskötsel	0	1 856
Styrelsekostnader	239 170	107 700
Övriga ersättningar	0	505
Arbetsgivaravgifter	75 146	34 922
	<b>314 316</b>	<b>144 983</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	240 677 278	120 888 696
Uppskrivning byggnad	0	119 788 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 677 278</b>	<b>240 677 279</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-846 419	-392 348
Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	-235 038	-225 998
Årets avskrivningar	-237 196	-228 073
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 318 653</b>	<b>-846 419</b>

<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	162 467 242	81 604 932
Uppskrivning mark	0	80 862 309
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162 467 242</b>	<b>162 467 241</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>401 825 867</b>	<b>402 298 101</b>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

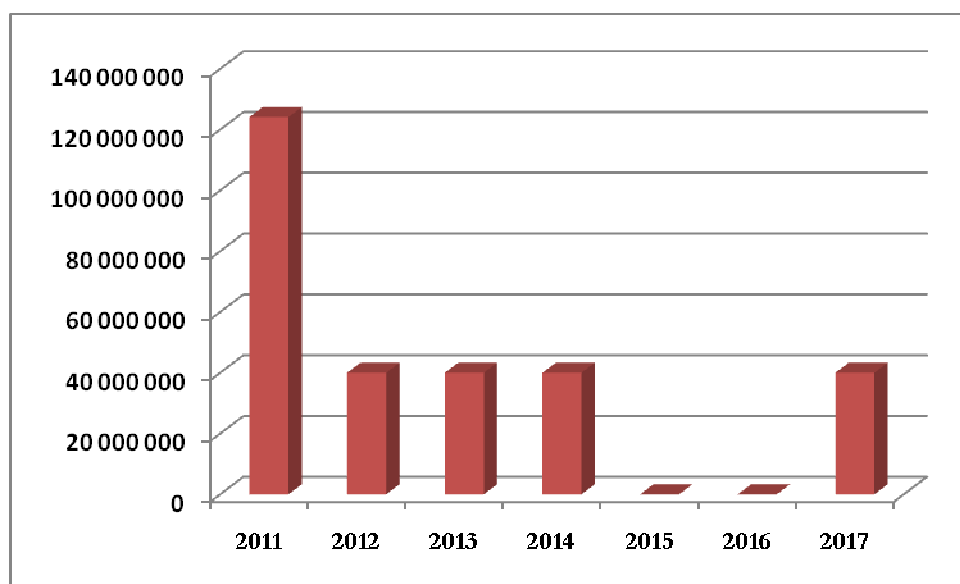
Taxeringsvärden byggnader	167 597 000	221 532 000
Taxeringsvärden mark	67 816 000	63 857 000
	<b>235 413 000</b>	<b>285 389 000</b>

**Brf Mosshagestigen**  
**769615-9032**

<b>Not 10</b>	<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 178 791	729 029
	Årets anskaffningsvärde	0	449 762
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 178 791</b>	<b>1 178 791</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-381 559	-145 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-235 757	-235 753
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-617 316</b>	<b>-381 559</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>561 475</b>	<b>797 232</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalt avtal om förhandlingsservice	0	6 182
	Förutbetald Jourmontör	2 306	9 304
	Förutbetald Kabel-tv (ComHem)	21 320	21 168
	Förutbetald företagsförsäkring	136 103	0
	Förutbetalt porto & kuvertering	8 592	0
	Förutbetald el	122 512	0
	Förutbetald drift och tillsyn	11 462	0
	Förutbetald förvaltning	270 906	0
	Förutbetald fastighetsskötsel	43 003	0
	Upplupen intäkt för parkering	20 072	0
		<b>636 276</b>	<b>36 654</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	
	Inbetalda insatser	132 420 800	6 834 900
	Upplåtelseavgifter	5 287 024	3 220 100
	Uppskrivningsfond	200 229 617	-235 038
	Fond för yttre underhåll	0	0(1
	<b>S:a Bundet eget kapital</b>	<b>337 937 441</b>	<b>9 819 962</b>
	Balanserat resultat	-210 478 508	-3 004 697
	Resultat föregående år	-3 239 735	3 239 735
	Årets resultat		-1 766 696
	<b>S:a Fritt eget kapital</b>	<b>-213 718 243</b>	<b>-1 531 658</b>
	<b>S:a Eget kapital</b>	<b>124 219 198</b>	<b>8 288 304</b>
1)	Årets avsättning till yttre fonden		219.475
	Årets avlyft ur yttre fonden		-219 475

**Brf Mosshagestigen****769615-9032****Not 13 Skulder till kreditinstitut****2010****2009**

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Skuldbelopp 2010-12-31	Skuldbelopp 2009-12-31
SBAB	2011-02-11	2,52%	44 660 108	40 000 000
SBAB	2011-02-25	2,46%	40 000 000	40 000 000
SBAB	2011-03-20	2,96%	39 489 049	39 559 372
SBAB	2012-02-27	4,53%	40 000 000	40 000 000
SBAB	2013-02-25	4,61%	40 000 000	44 836 784
SBAB	2014-11-28	4,73%	40 000 000	40 000 000
SBAB	2017-11-30	4,87%	40 000 000	40 000 000
			<b>284 149 157</b>	<b>284 396 156</b>

**Lånekonvertering över tidsaxel 2011-2017**

Fastighetslån med konvertering våren 2011 ligger med tre månaders bindning. Under åren 2012 – 2014 är 40.000.000 kronor årligen föremål för konvertering. Åren 2015 – 2016 är det inga lån som löper ut och 2017 är det 40.000.000 kronor som skall konverteras.



Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Upplupna räntor	77 832	69 392
	Upplupen kostnad för el	0	26 079
	Beräknat upplupet revisionsarvode	40 000	40 000
	Upplupen kostnad för revision dotterbolag	12 400	0
	Upplupna styrelsearvoden	179 480	53 328
	Upplupna sociala avgifter	56 392	16 756
	Upplupna panter & överlåtelse	0	23 700
	Upplupen kostnad för fjärrvärme	284 740	384 080
	Upplupen kostnad för städning	0	43 666
	Upplupen kostnad för snöröjning	171 902	0
	Upplupen kostnad för fastighetsskötsel	0	23 147
	Upplupen kostnad för markskötsel (förlikning)	1 074 336	0
	Övriga upplupna kostnader	26 749	90 681
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 157 750	1 487 606
		<b>4 081 581</b>	<b>2 258 435</b>

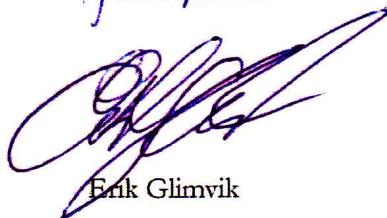
Rönninge 2011-05-12



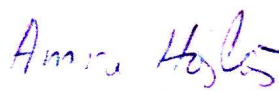
Henrik Larsson



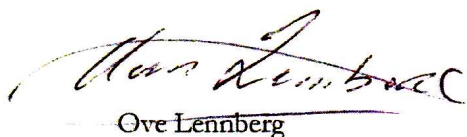
Kicki Rönngren



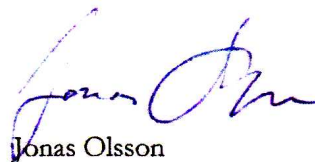
Erik Glimvik



Amra Hojlas



Ove Lennberg



Jonas Olsson

Min revisions berättelse har avgivits  
2011-05-20.  
Peter Neovling  
Auktoriserad revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen  
Org. nr 769615-9032

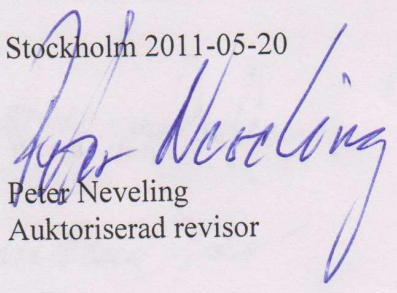
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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 ersättningskyldig 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 redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker, att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för den styrelse, som ansvarat för förvaltningen under räkenskapsåret.

Stockholm 2011-05-20

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

### **Inflytande**

Du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och därmed trivsel och det ekonomiska resultatet. Du kan skriva en motion och rösta på den årliga föreningsstämman. Årsstämman är det högsta beslutande organet. Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman. Löpande ärenden hanteras av förvaltaren.

### **Föreningsstämma**

Föreningens årsstämma arrangeras i maj-juni och då redovisas styrelsens arbete för det gångna året, ny styrelse väljs samt motioner från medlemmarna behandlas. Varje medlem har en röst på stämman. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas i stämman skall vara lämnade till styrelsen i god tid före stämman.

### **Styrelsen**

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett antal ledamöter, som träffas ca en gång/månad. Vilka styrelsen består av och hur man når styrelseledamöter framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida.

### **Årsredovisning**

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (kalenderår) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen får alla medlemmar i bostadsrättsföreningen maj-juni i sin brevlåda.



## *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.

