

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

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF MOSSHAGESTIGEN

Org. nr. 769615-9032

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

Styrelsen för Brf Mosshagestigen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Måndagen den 28 maj 2012 kl. 18:30

OBS! Avprickningen mot röstlängden påbörjas kl. 18:00

Plats: Biograf Murgrönan (Salems Centrum)

Förslag till dagordning

- § 1 Mötets öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 5 Godkännande av dagordning
- § 6 Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- § 13 Beslut om arvode åt styrelseledamöter & revisorer för kommande verksamhetsår
- § 14 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisor/er och suppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Förslag till stadgeändring
- § 19 Förslag till riktlinjer för altaner
- § 20 Förslag att reducera antalet lekplatser
- § 21 Förslag att stänga grovsoprummen
- § 22 Inkomna motioner
- § 23 Mötets avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

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

Innehåll	Sida
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15 - 16
- Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 20
- Underskrifter	21
- Revisionsberättelse	22 - 23
- Årsredovisningen i bilder	24 - 27
- Ordlista	28
- Egna anteckningar	29 - 31
- Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-01-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-16 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Salem Mosshagen 1
Salem församling

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Mosshagestigen 1 - 219 och 2 - 220 i Rönninge.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2011

Ordinarie:

Henrik Larsson	Ordförande
Erik Glimvik	Ledamot
Daniel Saavedra	Ledamot
Ove Lennberg	Ledamot
Amra Hojlas	Ledamot
Jonas Olsson	Ledamot
Kicki Rönngren	Ledamot

Under året avgick Daniel Saavedra (211-03-22).

Suppleanter:

Mats Persson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2011

Ordinarie:

Henrik Larsson	Ordförande
Jonas Olsson	Ledamot
Christina Rönngren	Ledamot
Ove Lennberg	Ledamot
Mats Persson	Ledamot
Amra Hojlas	Ledamot
Mariann Ringvall	Ledamot

Suppleanter:

Henrik Grunning

Under året har Erik Glimvik, Amra Hojlas och Mariann Ringvall lämnat styrelsen.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Brf Mosshagestigen
769615-9032

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor

Valberedning

Petra Harvánková Sammankallande

Andries van den Poel

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 8 juni 2011.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten.

Under året har 39 (f.å 35) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 391 (f.å 375). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2011 har 10 lägenheter upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

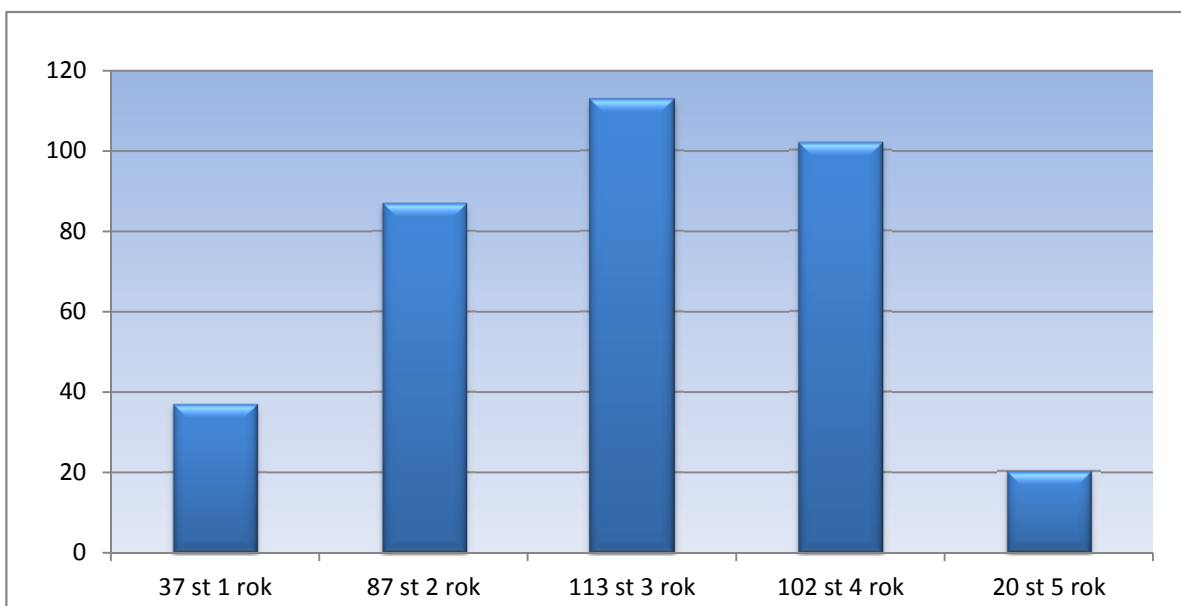
Fastighetsbeteckning: Salem Mosshagen 1

Nybyggnadsår och värdeår är 1990-1991.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	235 413 000	235 413 000
Varav byggnader:	167 597 000	167 597 000
Varav mark:	67 816 000	67 816 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 359 stycken lägenheter varav 276 (f.å. 266) är upplåtna med bostadsrätt, 82 (f.å.89) är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 1 (f.å. 4) lediga lägenheter. Total bostadsyta är 28 406 kvm. Föreningen har också lokaler med en total uthyrningsbar yta om 1196 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsjour	Jourmontörer Securitas Sverige AB
Städning	Hemmiljö i Mälardalen AB
Markskötsel	Vivaldi AB
Snöröjning	Vivaldi AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Klottersanering	Basta AB
El	Elkraft Sverige samt Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Salems Kommun
Sophämtning	SRV AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Parkeringsbevakning	Q-Park AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsens huvuduppgifter under verksamhetsåret 2011 har varit att upprätta en rutin för våtrumsrenoveringar (i enlighet med beslut fattat på extrastämma i Januari 2011) samt hitta besparingsmöjligheter. Våtrumsrutinen finns nu upplagd som ett dokument med tillhörande avtalsmall på föreningens hemsida.

När det gäller besparingar har styrelsen under året omförhandlat ett antal leverantörsavtal för att försöka hålla nere kostnaderna för föreningen. Bland annat så har avtalet med Vivaldi omförhandlats så att föreningen kan välja om man vill utföra vår- och höststädning själva, reducera antalet gräsklippningar och ogräsrensningar etc. Den totala besparingen gentemot Vivaldi blir ca. 100 000 kr per år.

Föreningens städavtal med Hemmiljö har också omförhandlats, detta ger en besparing om 48 000 kr per år. Avtalet trädde i kraft den 1 April 2012.

Föreningens lån har setts över och styrelsen har valt att binda några av föreningens lån på olika löptider för att på så sätt sprida risken. Dessutom har styrelsen amorterat 10 miljoner på ett av föreningens lån vilket minskat räntekostnaden med ca 400 000 kr per år.

Vi har även installerat reningsverk i våra tre undercentraler. Vattenbehandling tar bort avlagringar ur befintliga rörsystem, skyddar mot invändig korrosion, sparar energi och förlänger livslängden på alla komponenter i vattensystemet. Detta förbättrar och säkerställer en hög vattenkvalité på ett miljövänligt sätt, helt utan kemikalier.

Under året har en högtrycksspolning av avloppsrören genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under våren 2012 har styrelsen arbetat med att planera utvändiga målnings arbeten inom föreningen. Ett förfrågningsunderlag innefattande administrativa- och tekniska beskrivningar har sammanställts. Detta har sänts ut till fem entreprenörer. Efter utvärdering av anbud har föreningen beställt arbetet som beräknas starta upp i början av juni månad 2012.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Övrigt

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.

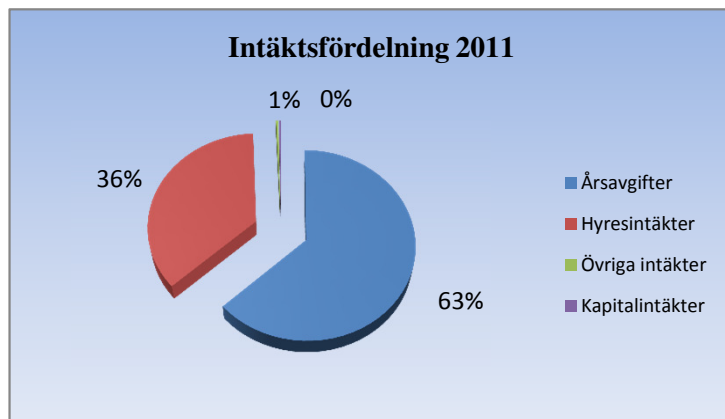
Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under 2011.

Under 2011 har föreningen amorterat 10,4 miljoner kronor.

Lånet om 40.000.000 kronor har under våren konverterats till 3 år och med en fast räntesats om 3,42%. Detta innebär en kostandsbesparing på årsbas med 444.000 kronor.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	566 kr
Hyresintäkter	323 kr
Övriga intäkter	3 kr
Kapitalintäkter	3 kr
Summa	895 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	89 kr
Reparation/underhåll	53 kr
Taxebundna kostnader	193 kr
Övriga driftkostnader	44 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	29 kr
Arvoden och löner till styrelse	32 kr
Avskrivning	26 kr
Kapitalkostnader	396 kr
Summa	861 kr



Brf Mosshagestigen
769615-9032

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	26 423	26 213	26 197
Resultat efter fin. poster, tkr	526	-5 006	-3 235
Balansomslutning, tkr	429 777	425 406	415 171
Soliditet, %	32%	31%	30%
Kassalikviditet, %	165%	263%	160%
Snittränta, %	4,20%	3,40%	8,08%
Årsavgift, kr/kvm boyta	760	760	760
Lån, kr/kvm boyta	9 248	9 599	9 607
Ränta, kr/kvm boyta	396	326	388
Värme, kr/kvm totalyta	106	105	0
El, kr/kvm totalyta	32	32	22
Vatten, kr/kvm totalyta	37	29	36

Förslag till resultatdisposition

Den ansamlade förlusten har till största delen uppkommit vid förvärvet av fastigheten genom ett transportköp. Förutsättningen för förvärvet av fastigheten var att säljaren kunde förrätta detta transportköp av skattetekniska skäl. Föreningen förvärvade genom köp samtliga aktier i aktiebolaget Grundborgen EGWSX, som hade som enda tillgång fastigheten Mosshagestigen 1 i Salem. Eftersom aktiebolaget endast innehöll fastigheten, är aktiernas värde efter försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen i princip noll. Aktiebolaget måste därför skriva ned aktiernas värde till noll och härigenom uppstår en förlust.

Denna förlust är rent bokföringsmässig och har inget egentligt samband med föreningens ekonomiska ställning. Dock ställs det många frågor om hur den ansamlade förlusten på så kort tid kan uppgå till ett så pass högt belopp.

Styrelsen har därför tillsammans med föreningens nya revisor Margareta Kleberg kommit fram till att denna förlust är avhängigt köpet och borde utgöra en del av förvärvskostnaden. I balansräkningen finns upptaget en post i bundet eget kapital under rubriken uppskrivning fastighet med 199 994 579 kronor, denna kvittas mot balanserat resultat. Genom denna åtgärd får föreningen en ny ingående balans om 15 431 633 kronor. Åtgärden är förenligt enligt reglerna i RR 5 (redovisningsrådets rekommendation). Styrelsens uppfattning är att ändringen innebär att föreningens redovisning ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-215 249 900
justering av ingående balans för anpassning till RedU 9	199 994 579
Ny ingående balans	-15 255 321
Årets resultat	526 687
	-14 728 634
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	706 239
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-706 239
i ny räkning överföres	-14 728 634
	-14 728 634

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	26 320 458	26 129 593
Övriga rörelseintäkter	2	102 381	83 173
		26 422 839	26 212 766
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-2 630 735	-5 241 319
Reparationer	4	-815 041	-1 629 843
Underhåll	5	-743 731	-290 974
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 708 364	-5 346 244
Övriga driftkostnader	7	-1 288 160	-927 177
Fastighetsskatt	8	-838 443	-938 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-865 652	-2 944 287
Arvoden och löner till styrelsen	10	-470 021	-314 316
		-13 360 148	-17 633 030
Rörelseresultat före avskrivningar		13 062 691	8 579 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-761 435	-707 991
Rörelseresultat		12 301 256	7 871 745
Finansiella intäkter & kostnader			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-585
Ränteintäkter		74 772	30 383
Räntekostnader		-11 849 341	-9 668 239
Resultat efter finansiella poster		526 687	-1 766 696
Årets resultat		526 687	-1 766 696

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	401 645 718	401 825 867
Maskiner, inventarier och installationer	12	325 716	561 475
Pågående arbeten		588 451	0
		402 559 885	402 387 342
Summa anläggningstillgångar		402 559 885	402 387 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 132	175 435
Övriga kortfristiga fordringar		102 068	858 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	536 154	636 276
		655 354	1 670 368
Kassa och bank		26 561 659	21 348 664
Summa omsättningstillgångar		27 217 013	23 019 031
SUMMA TILLGÅNGAR		429 776 898	425 406 373

BALANSRÄKNINGAR Not 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	144 187 200	139 255 700
Upplåtelseavgifter	10 392 585	8 507 124
	154 579 785	147 762 824

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 255 321	-10 248 891
Vinst eller förlust från föregående år	0	-3 239 735
Årets resultat	526 687	-1 766 696
	-14 728 634	-15 255 322

Summa eget kapital

139 851 151 132 507 502

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15 273 773 422	284 149 157
Summa långfristiga skulder	273 773 422	284 149 157

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	11 428 899	2 847 965
Skatteskulder	1 650 115	1 771 963
Övriga kortfristiga skulder	124 247	48 205
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	2 320 438	2 157 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 628 625	1 923 831
Summa kortfristiga skulder	16 152 325	8 749 714

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

429 776 898 425 406 373

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		526 687	-1 766 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		761 435	707 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 288 122	-1 058 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 015 014	-1 548 514
Förändring av kortfristiga skulder		7 402 610	2 193 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 705 746	-413 620
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-933 978	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	1 568 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-933 978	1 568 414
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-10 375 735	-246 999
Insatser & upplåtelseavgifter		6 816 961	10 055 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 558 775	9 808 001
Årets kassaflöde		5 212 993	10 962 795
Likvida medel vid årets början		21 348 664	10 385 869
Likvida medel vid årets slut		<u>26 561 657</u>	<u>21 348 664</u>
		5 212 993	10 962 795

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

”Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprincipen vad avser anskaffningen av fastigheten har ändrats under året. Ändringen har gjorts genom att justering har gjorts av den ingående balansen. Den ingående balansen har justerats med förlusten som uppkom vid likvidationen av aktiebolaget Grundborgen EGWX AB mot uppskrivningsfonden som också uppkom vid förvärvet. Redovisningen har i ingående balansen anpassats så att redovisningen motsvarar tillämpningen av RedU 9 Alternativ 2 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, utdelning). I övrigt är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.”

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

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.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på övriga anläggningstillgångar:

Maskiner	20%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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 avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska, enligt stadgarna, göras med 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningen fastighet. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	16 769 086	16 227 900
	Hysesintäkter bostäder	6 991 369	7 389 943
	Hysesintäkter lokaler	1 628 436	1 589 973
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	931 567	921 777
		26 320 458	26 129 593
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Samfällighetsavgifter	-829	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	82 792	48 760
	Fakturerade kostnader	5 900	5 200
	Övriga intäkter	14 518	29 213
		102 381	83 173
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	1 366 280	2 645 479
	Städ	594 796	560 396
	OVK kostnad	47 145	68 191
	Självförvaltning	2 425	0
	Markskötsel	43 003	503 272
	Snöröjning/Halkbekämpning	556 312	1 392 035
	Förbrukningsmaterial	20 774	71 946
		2 630 735	5 241 319
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	381 134	734 926
	Reparation hiss	98 439	182 267
	Reparation tvättstuga	197 471	197 341
	Reparation installationer	58 594	350 532
	Reparation värmeinstallationer	4 510	20 273
	Rep Kabel-tv	0	44 330
	Rep markanläggningar	66 710	100 174
	Försäkringsskador	8 183	0
		815 041	1 629 843

Brf Mosshagestigen
769615-9032

Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll av lokaler	425	0
	Underhåll gemens. utrymme	647 881	175 349
	Underhåll installationer	95 425	0
	Underhåll huskropp utv.	0	115 625
		743 731	290 974
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	942 904	955 718
	Fjärrvärme	3 147 855	3 102 547
	Vatten	1 090 211	853 068
	Sophämtning	527 394	434 911
		5 708 364	5 346 244
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	125 625	-29 001
	Förvaltningsarvode, tekniskt	460 602	733 073
	Självrisk	611 219	131 967
	Kabel-TV/Bredband	90 714	91 138
		1 288 160	927 177
Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	807 753	908 180
	Fastighetsskatt lokaler	30 690	30 690
		838 443	938 870
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Möteskostnader, stämma m.m.	56 528	104 053
	Telekommunikation	4 756	2 827
	Datakommunikation	5 035	5 357
	Indrivningskostnader	70 658	132 394
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	72 837	249 000
	Revisionsarvode	54 244	53 940
	Arvode ekonomisk förvaltning	681 730	1 128 887
	Konsultarvoden	-346 600	1 172 608
	Medlemsavgift organisationer	4 936	11 118
	Advokatkostnader	156 133	0
	Övriga externa tjänster	28 163	0
	Övriga omkostnader	77 232	84 103
		865 652	2 944 287

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
Revisionsuppdrag	59 644	53 940
	59 644	53 940

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Arvoden till styrelsen	358 999	239 170
Arbetsgivaravgifter	111 022	75 146
	470 021	314 316

Not 11 Byggnader och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	240 677 278	240 677 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 677 278	240 677 278
Ack. Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 318 653	-846 419
Årets avskrivning på uppskrivning byggnad	0	-235 038
Årets avskrivningar	-491 123	-237 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 809 776	-1 318 673
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	299 647	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 647	0
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-29 965	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 965	0
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	45 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 880	0
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 588	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 588	0

Brf Mosshagestigen
769615-9032

Mark		
Ingående markvärde	162 467 242	162 467 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 467 242	162 467 242
Utgående planenligt restvärde	401 645 718	401 825 847
Taxeringsvärden byggnader	167 597 000	167 597 000
Taxeringsvärden mark	67 816 000	67 816 000
	235 413 000	235 413 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	232 344 000	232 344 000
Lokaler	3 069 000	3 069 000
	235 413 000	235 413 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 111 093	1 111 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 093	1 111 093
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-576 690	-354 472
Årets avskrivningar enligt plan	-222 219	-222 218
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-798 909	-576 690
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 698	67 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 698	67 698
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 626	-27 087
Årets avskrivningar enligt plan	-13 540	-13 539
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 166	-40 626
Utgående planenligt restvärde	325 716	561 475
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	23 080	21 320
Försäkring	129 205	136 103
Förvaltningsarvode	282 445	282 368
Fastighetsskötsel	0	43 003
Förutbetald el	80 611	122 512
Övriga förutbetalda kostnader	0	10 898
Upplupen intäkt för parkering	20 813	20 072
	536 154	636 276

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	139 255 700	4 931 500	144 187 200
Upplåtelseavgifter	8 507 124	1 885 461	10 392 585
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	0 *	0
	147 762 824		154 579 785
Balanserat resultat	-13 488 626	-1 766 696	-15 255 322
Resultat föregående år	-1 766 696	1 766 696	0
Årets resultat	0	526 687	526 687
	-15 255 322		-15 079 010
		290 974	
		-290 974	
		0	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

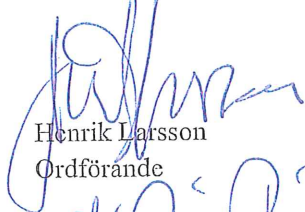
Not 15 Skulder till kreditinstitut

		2011	2010
SBAB	3,850% Rörligt	34 468 864	44 660 108
SBAB	4,530% 2012-02-27	40 000 000	40 000 000
SBAB	4,610% 2013-02-25	40 000 000	40 000 000
SBAB	3,710% 2013-05-28	39 339 758	39 489 049
SBAB	3,980% 2014-05-28	39 964 800	40 000 000
SBAB	4,730% 2014-11-28	40 000 000	40 000 000
SBAB	4,870% 2017-11-30	40 000 000	40 000 000
		273 773 422	284 149 157

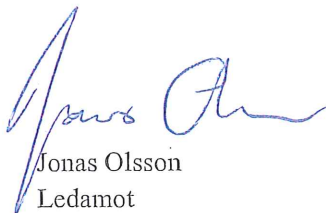
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntekostnader	154 606	77 832
Styrelsearvode	0	179 480
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	0	56 392
El	26 809	0
Fjärrvärme	376 876	284 740
Sophämtning	5 275	0
Snöröjning	0	171 902
Upplupen kostnad för markskötsel (förlikning)	0	1 074 336
Revisionsarvode	47 000	40 000
Upplupen kostnad revision dotterbolag	0	12 400
Självrisk	18 059	0
Övrigt	0	26 749
	628 625	1 923 831

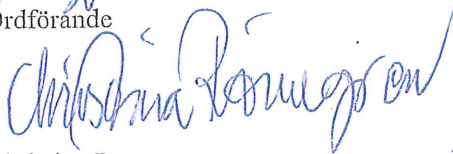
Stockholm den ^{17 4} / 2012



Henrik Larsson
Ordförande



Jonas Olsson
Ledamot



Christina Rönngren
Ledamot



Ove Lennberg
Ledamot



Mats Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{21 5} / 2012

Kleberg Revison AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Mosshagestigen

769615-9032

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Mosshagestigen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

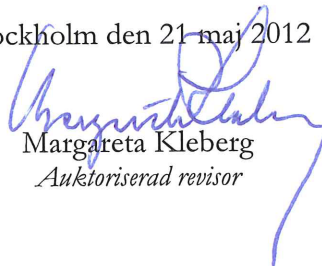
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

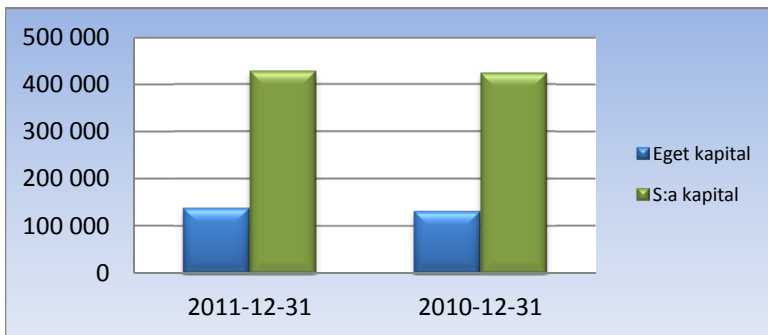
Stockholm den 21 maj 2012



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

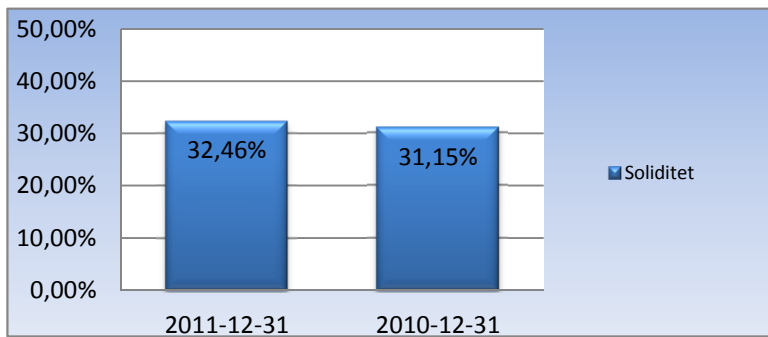
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

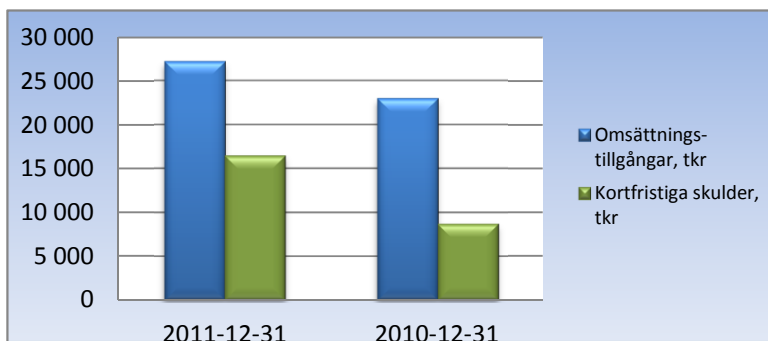


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

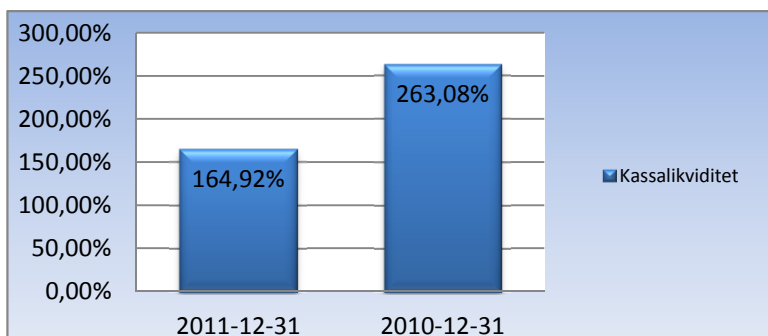


Kassalikviditet



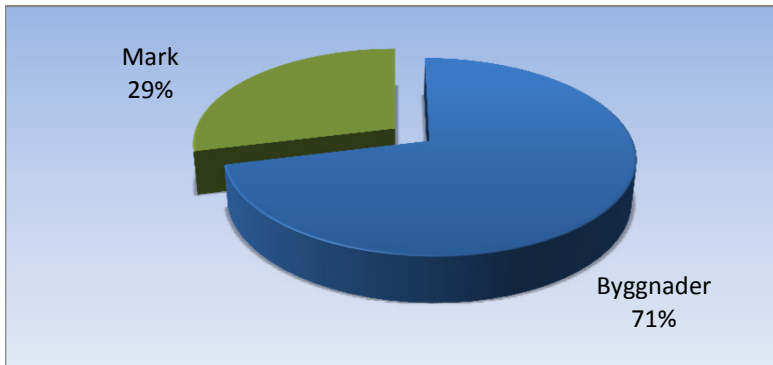
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

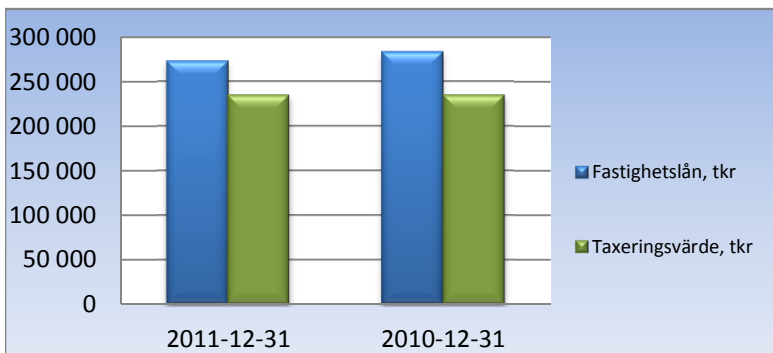
Taxeringsvärde



Kommentar

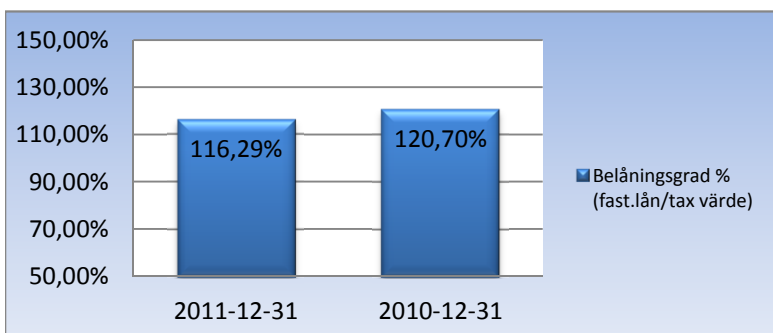
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

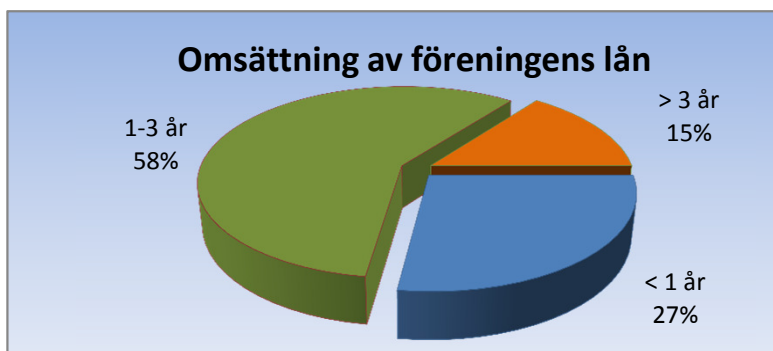


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

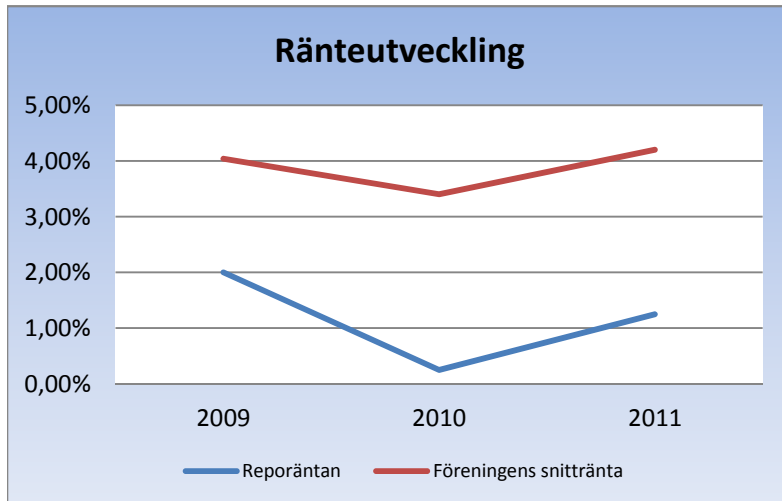


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

Årsredovisningen i bilder

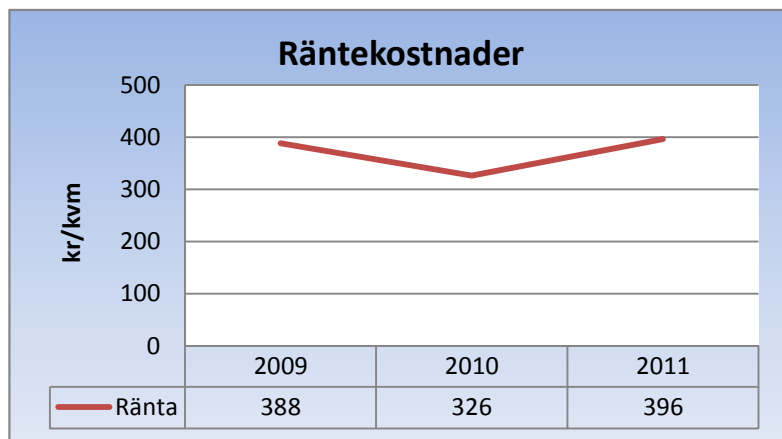
Ränteutveckling



Kommentar

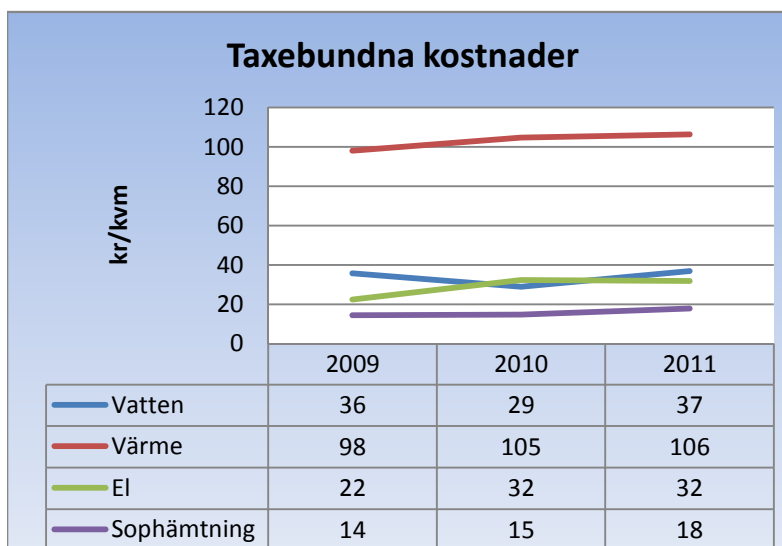
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen

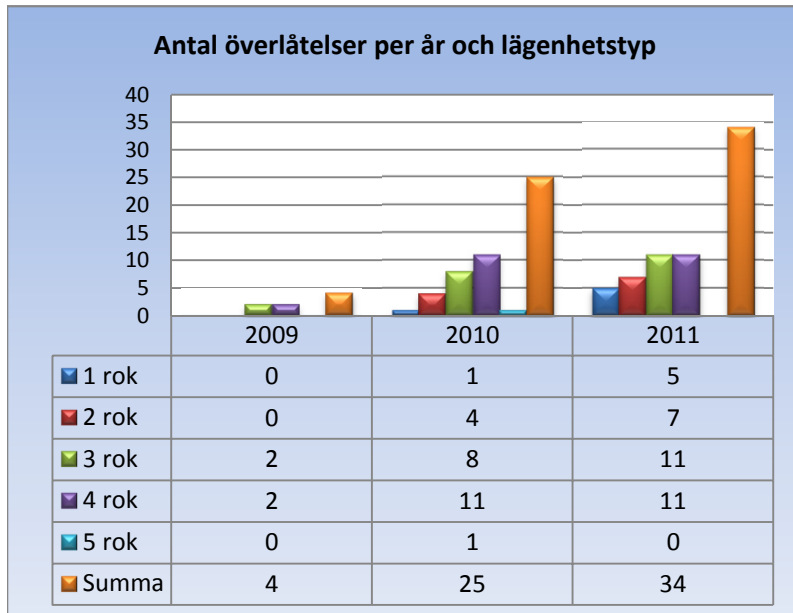


Kommentar

Ingen

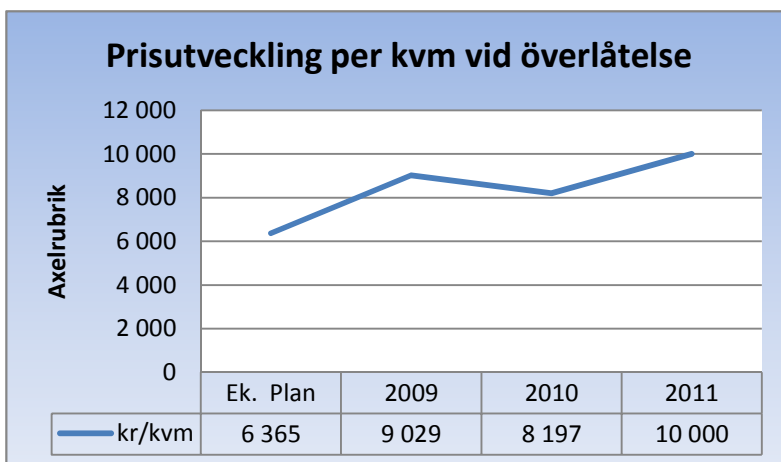
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här 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 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.

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 kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

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 i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

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

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF MOSSHAGESTIGEN
Org. nr. 769615-9032