

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

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



**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 FÖRENINGSTÄMMA**

**Tid: Tisdagen den 28 maj 2013 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 och suppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Förslag till stadgeändring i andra läsningen
- § 19 Information om föreningens lekplatser
- § 20 Information om vår- och höstarbeten
- § 21 Inkomna motioner
- § 22 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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 11
• Resultaträkning	12
• Balansräkning	13 - 14
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
• Kassaflödesanalys	15
• Tilläggsupplysningar	16 - 17
• Upplysningar enskilda poster (noter)	17 - 22
• Underskrifter	22
• Revisionsberättelse	23 - 24
• Årsredovisningen i bilder	25 - 28
• Ordlista	29
• Egna anteckningar	30 - 31
• Fullmakt för ombud	32

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

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.

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.

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 28 maj 2012**

**Ordinarie:**

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

**Suppleanter:**

Mats Persson

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2012**

**Ordinarie:**

Jonas Olsson	Ordförande
Mats Persson	Ledamot
Christina Rönberg	Ledamot
Ove Lennberg	Ledamot
Magnus Winterfell	Ledamot
Daniel Saavedra	Ledamot
Andreas Glimtoft	Ledamot

**Suppleanter:**

Erik Glimvik  
Maria Ekerman  
Johnnes Tsintziras

Under året har suppleanterna Erik Glimvik och Maria Ekerman.

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

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Kleberg Revision AB

Margareta Kleberg                      Auktoriserad revisor

**Valberedning**

Dries van den Poel                      Sammankallande

Vilma Keänen

Pauline Kuyper

Under året har Vilma Keänen avflyttat från föreningen.

**Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2012.

Styrelsen har under året avhållit 12 (11) protokollförda sammanträden samt ett stort antal Arbetsmöten.

Under året har 27 (f.å 39) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 395 (f.å 391). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under året har 7 (f.å. 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.

**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.

Fastighetsbeteckning:                      Salem Mosshagen 1

Nybyggnadsår och värdeår är 1990-1991.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	243 435 000	243 435 000
Varav byggnader:	171 647 000	171 647 000
Varav mark:	71 788 000	71 788 000

## Brf Mosshagestigen 769615-9032

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

### 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

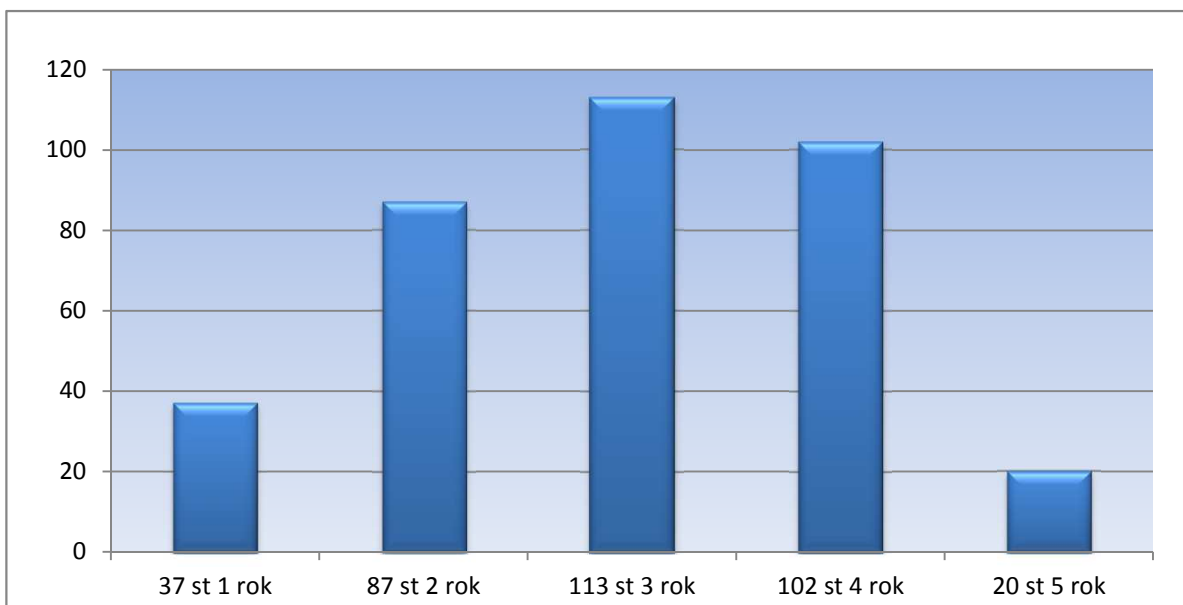
Antal punkthus: 9 st med vardera 8 lägenheter

Antal fyrfamiljshus: 28 st

Antal gruppboenden: 2 st

### Lägenhetsfördelning

---



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.

Föreningen upplåter 359 lägenheter varav 283 (f.å 266) är upplåtna med bostadsrätt, 76 hyresrätter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Hissar finns i terrasshusen.

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

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

<b>Verksamhet</b>	<b>Kvm</b>	<b>Löptid</b>
Förskola (nr 24)	577	2015-09-30
Förskola (nr 213)	389	2015-09-30
Gruppboende (nr 77)	84	2015-09-30
Gruppboende (nr 123)	84	2015-09-30
Hi3G Access	4	2014-04-30

Uppsägning skall ske nio månader före kontakttidens utgång.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar:

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

### **Hyrorna för hyresrättslägenheterna**

Förvaltaren har efter förhandling med Hyresgästföreningen fått igenom en hyreshöjning med 2,10% från och med den 1/4 2012. 2013 års hyresförhandling är ännu ej avslutad.

### **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/ 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**

---

### **Hemsidan**

Styrelsen har valt att avsluta sitt samarbete med BRFnet. Anledningen är att funktioner och verktyg är ålderdomliga och inte attraktiva längre.

Google Apps underlättar styrelsens arbete genom att digitalisera, skydda och samla protokoll, avtal, kalender m.m. De viktigaste funktionerna är e-post, kalender och Drive (virtuell hårddisk).

Styrelsen har startat ett samarbete med SiteKlar för att få en ny modern hemsida. Den nya hemsidan kommer att lanseras under våren 2013.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Styrelsens huvuduppgift under året har varit att påbörja arbetet med föreningens underhållsplan. I enlighet med planen prioriteras det utvändiga målningsarbetet. Målningsarbetet kommer att ske i tre till fyra etapper. Etapp 1 har genomförts under 2012. Arbetena har handlats upp i konkurrens efter ett omfattande förfrågningsunderlag.

Efter beslut av stämman 2012 har grovsoprummen stängts. En inventering av lekplatserna har skett och ett program är under framtagning. Några mindre trädfällningar på tomtmarken har utförts samt en översyn av områdets lyktstolpar.

Under året har ett lån om 40 mkr satts om.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Under vintern sammanställdes etapp 2 avseende utvändiga målningsarbeten och nya offertförfrågningar skickades ut. Inkomna offerter har granskats och styrelsen har beslutat att anta offert från Kristinebergs Målerier AB. Med start i maj 2013 kommer etapp 2 att påbörjas.

### **Anställda**

---

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvoden till styrelse har utgått med 359 000 kr (1000 kr/lägenhet) exklusive sociala avgifter. Styrelsearvodet är i enlighet med stämmobeslut.



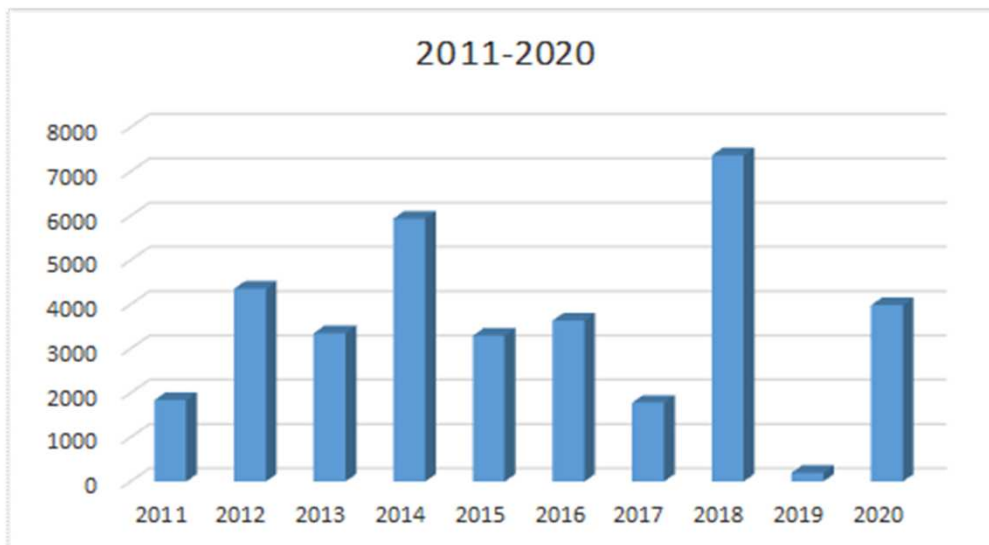
## Övrigt

---

### Underhållsplan

En underhållsplan för föreningens byggnader och mark har upprättats av konsultföretaget Repab. Alla byggnadsdelar har mängdats och aktuell status har noterats. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och ger styrelsen ett mycket bra verktyg för att planera kommande underhåll. Det planerade underhållet kom inte i gång förrän 2012. Under de första åren svarar utvändiga målningsarbeten för lejonparten .

#### *Underhållsplan 2011-2020*



## Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och utförde utvärdigt underhåll för 4,9 miljoner kronor detta i enlighet med underhållsplanen. Upplåtelser av nya bostadsrättslägenheter har gett 4,5 miljoner kronor. Året visade en bokföringsmässig förlust för året med 3,2 miljoner kronor. Föreningen har en mycket god kassalikviditet som stärkts sedan 2011. Överlikviditet har överfört till ett sparkonto för bästa förräntning. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1/4 2009. Detta innebär att årsavgifterna har varit oförändrade i 4 år, under denna tid har konsumentprisindex ökat med 4,5% vilket de facto inneburit en avgiftssänkning.

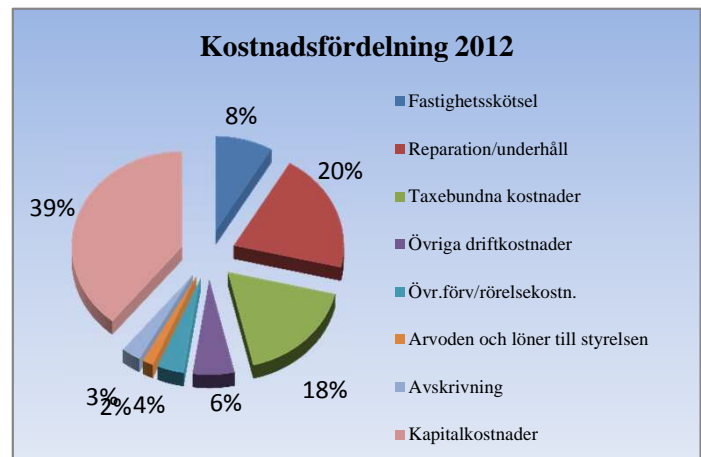
Räntekostnaderna har sänkts med 0,5 miljoner kronor dels för att vi amorterat dels för att vi satt om lån.

## Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	17 222
Hyresintäkter	9 207
Övriga intäkter	74
Kapitalintäkter	79
<b>Summa</b>	<b>26 582</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	2 458
Reparation/underhåll	5 855
Taxebundna kostnader	5 105
Övriga driftkostnader	1 781
Fastighetsskatt	860
Övr.förv/rörelsekostn.	1 149
Arvoden och löner till styrelse	468
Avskrivning	829
Kapitalkostnader	11 344
<b>Summa</b>	<b>29 848</b>



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

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning, tkr	26 503	26 423	26 213	26 197
Resultat efter fin. poster, tkr	526	527	-5 006	-3 235
Balansomslutning, tkr	420 358	429 777	425 406	415 171
Soliditet, %	34%	33%	31%	30%
Kassalikviditet, %	314%	169%	263%	160%
Snittränta, %	4,15%	4,25%	3,40%	8,08%
Årsavgift, kr/kvm boyta	760	760	760	760
Lån, kr/kvm boyta	9 236	9 248	9 599	9 607
Ränta, kr/kvm boyta	383	400	326	388
Värme, kr/kvm totalyta	106	106	105	98
El, kr/kvm totalyta	16	32	32	22
Vatten, kr/kvm totalyta	35	37	29	36

### **Kommentar till resultatet**

Årets resultat tyngs av kostnader för vattenskador med 1,2 mkr. I övrigt så är resultatet helt i linje med föreningens budget. Alla förbruknings media är lägre än föregående år och de investeringar som gjordes förra året har gett resultat. Under året har 4,9 mkr lagts på planerat underhåll mot förra årets 0,7 mkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-14 728 634
Årets resultat	-3 266 566
	<b>-17 995 200</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	730 305
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-706 239
i ny räkning överföres	-18 019 266
	<b>-17 995 200</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	26 429 151	26 320 458
Övriga rörelseintäkter	2	73 801	102 382
		<b>26 502 952</b>	<b>26 422 840</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-2 458 389	-2 630 737
Reparationer	4	-942 396	-815 041
Underhåll	5	-4 912 327	-743 731
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 105 093	-5 707 664
Övriga driftkostnader	7	-1 780 544	-1 288 860
Fastighetsskatt	8	-859 789	-838 443
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 148 572	-865 652
Arvoden och löner till styrelsen	10	-468 146	-470 021
		<b>-17 675 253</b>	<b>-13 360 149</b>
		<b>8 827 699</b>	<b>13 062 691</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-828 510	-761 435
		<b>7 999 189</b>	<b>12 301 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	74 772
Ränteintäkter		78 617	0
Räntekostnader		-11 344 372	-11 849 341
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 266 566</b>	<b>526 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 266 566</b>	<b>526 687</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	401 527 267	401 645 718
Maskiner, inventarier och installationer	12	89 957	325 716
Pågående arbeten		0	588 451
		<b>401 617 224</b>	<b>402 559 885</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>401 617 224</b>	<b>402 559 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		148 272	17 132
Övriga kortfristiga fordringar		312 221	102 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	554 844	536 154
		<b>1 015 337</b>	<b>655 354</b>
Kassa och bank		17 725 104	26 561 659
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 740 441</b>	<b>27 217 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>420 357 665</b>	<b>429 776 898</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not 2012-12-31 2011-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

14

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	147 060 200	144 187 200
Upplåtelseavgifter	11 919 227	10 392 585
Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	0
	<b>158 979 427</b>	<b>154 579 785</b>

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat	-14 728 634	-15 255 321
Årets resultat	-3 266 566	526 687
	<b>-17 995 200</b>	<b>-14 728 634</b>

**Summa eget kapital**

**140 984 227** **139 851 151**

**Avsättningar**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15	273 404 804	273 773 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>273 404 804</b>	<b>273 773 422</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		1 213 387	11 428 899
Skatteskulder		1 698 232	1 650 115
Övriga kortfristiga skulder		164 580	124 247
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		2 087 203	2 320 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	805 232	628 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 968 634</b>	<b>16 152 325</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**420 357 665** **429 776 898**

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

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

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 266 566	526 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		828 510	761 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 438 056</b>	<b>1 288 122</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-359 983	1 015 014
Förändring av kortfristiga skulder		-10 241 190	7 402 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 039 229</b>	<b>9 705 746</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-933 978
Omklassificering materiella anläggningstillgångar		114 150	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>114 150</b>	<b>-933 978</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-368 618	-10 375 735
Insatser & upplåtelseavgifter		4 399 642	6 816 961
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 031 024</b>	<b>-3 558 774</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 894 055</b>	<b>5 212 995</b>
Likvida medel vid årets början		26 561 659	21 348 664
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 667 604</b>	<b>26 561 659</b>



## 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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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**

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter bostäder	17 221 916	16 769 086
	Hysesintäkter bostäder	6 613 403	6 991 369
	Hysesintäkter lokaler	1 670 220	1 628 436
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	923 612	931 567
		<b>26 429 151</b>	<b>26 320 458</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	54 549	81 963
	Fakturerade kostnader	6 250	5 900
	Övriga intäkter	13 002	14 519
		<b>73 801</b>	<b>102 382</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	1 330 542	1 356 942
	Städ	407 742	579 882
	Städ, extra	27 838	14 915
	Besiktningkostnader	0	68 585
	Bevakningskostnader	14 208	2 800
	Markskötsel	0	51 967
	Snöröjning/Halkbekämpning	616 041	534 872
	Förbrukningsmaterial	62 018	20 774
		<b>2 458 389</b>	<b>2 630 737</b>

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

<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	304 110	272 173
	Reparation hiss	199 308	98 439
	Reparation tvättstuga	40 978	197 471
	Reparation lokaler	0	5 077
	Reparation installationer	135 939	106 449
	Reparation värmeinstallationer	104 713	60 539
	Rep markanläggningar	157 348	66 710
	Försäkringsskador	0	8 183
		<b>942 396</b>	<b>815 041</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll av lokaler	0	425
	Underhåll gemens. utrymme	4 912 327	647 881
	Underhåll installationer	0	95 425
		<b>4 912 327</b>	<b>743 731</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	472 054	942 904
	Fjärrvärme	3 096 696	3 147 855
	Vatten	1 049 487	1 090 211
	Sophämtning	486 856	526 694
		<b>5 105 093</b>	<b>5 707 664</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	129 205	125 625
	Förvaltningsarvode, tekniskt	336 928	461 302
	Självrisk	1 222 091	611 219
	Kabel-TV/Bredband	92 320	90 714
		<b>1 780 544</b>	<b>1 288 860</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskatt bostäder	846 345	807 753
	Fastighetsskatt lokaler	13 444	30 690
		<b>859 789</b>	<b>838 443</b>

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Möteskostnader, stämma m.m.	88 134	56 528
Förbrukningsinventarier	800	0
Telekommunikation	0	4 756
Datakommunikation	0	5 035
Indrivningskostnader	17 933	70 658
Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	72 837
Revisionsarvode	61 411	54 244
Arvode ekonomisk förvaltning	684 408	681 730
Konsultarvoden	182 945	-346 600
Medlemsavgift organisationer	0	4 936
Advokatkostnader	54 188	156 133
Övriga externa tjänster	0	28 163
Övriga omkostnader	58 753	77 232
	<b>1 148 572</b>	<b>865 652</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Revisionsuppdrag	61 411	54 244
	<b>61 411</b>	<b>54 244</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvoden till styrelsen	359 000	358 999
Arbetsgivaravgifter	109 146	111 022
	<b>468 146</b>	<b>470 021</b>

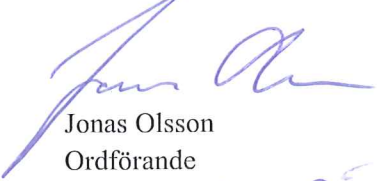
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	240 677 278	240 677 278
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240 677 278</b>	<b>240 677 278</b>
<b>Ack. avskrivningar byggnader</b>		
Ingående avskrivningar	-1 809 776	-1 318 653
Årets avskrivningar	-510 768	-491 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 320 544</b>	<b>-1 809 776</b>
<b>Förbättringsarbeten</b>		
Ingående anskaffningsvärde	299 647	0
Årets anskaffningsvärde	474 300	299 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>773 947</b>	<b>299 647</b>
<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>		
Ingående avskrivningar	-29 965	0
Årets avskrivningar	-77 395	-29 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 360</b>	<b>-29 965</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 880	0
Årets anskaffningsvärde	0	45 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 880</b>	<b>45 880</b>
<b>Ack. avskrivningar markanläggningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 588	0
Årets avskrivningar	-4 588	-4 588
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 176</b>	<b>-4 588</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	162 467 242	162 467 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162 467 242</b>	<b>162 467 242</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>401 527 267</b>	<b>401 645 718</b>
Taxeringsvärden byggnader	171 647 000	171 647 000
Taxeringsvärden mark	71 788 000	71 788 000
	<b>243 435 000</b>	<b>243 435 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	240 366 000	232 344 000
Lokaler	3 069 000	3 069 000
	<b>243 435 000</b>	<b>235 413 000</b>


<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Maskiner</b>			
Ingående anskaffningsvärde		1 111 093	1 111 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>1 111 093</b>	<b>1 111 093</b>
<b>Ack. avskrivningar maskiner</b>			
Ingående avskrivningar enligt plan		-798 910	-576 690
Årets avskrivningar enligt plan		-222 219	-222 219
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-1 021 129</b>	<b>-798 909</b>
<b>Inventarier</b>			
Ingående anskaffningsvärde		67 698	67 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>67 698</b>	<b>67 698</b>
<b>Ack. avskrivningar inventarier</b>			
Ingående avskrivningar enligt plan		-54 165	-40 626
Årets avskrivningar enligt plan		-13 540	-13 540
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-67 705</b>	<b>-54 166</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>89 957</b>	<b>325 716</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kabel-TV/Datakommunikation		23 160	23 080
Försäkring		117 143	129 205
Förvaltningsarvode		298 620	282 445
Städning		61 776	0
Förutbetalt övrigt		2 530	0
Förutbetald el		41 979	80 611
Upplupna ränteintäkter		9 636	0
Upplupen intäkt för parkering		0	20 813
		<b>554 844</b>	<b>536 154</b>
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>			
	<b>Belopp vid</b>	<b>Årets för-</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets ingång</b>	<b>ändringar</b>	<b>årets utgång</b>
Inbetalda insatser	144 187 200	2 873 000	147 060 200
Upplåtelseavgifter	10 392 585	1 526 642	11 919 227
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	0 *	0
	<b>154 579 785</b>		<b>158 979 427</b>
Balanserat resultat	-15 255 321	526 687	-14 728 634
Resultat föregående år	526 687	-526 687	0
Årets resultat	0	-3 266 566	-3 266 566
	<b>-14 728 634</b>		<b>-17 995 200</b>
* Avsättning enligt stämmobeslut		706 239	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-706 239	
		<b>0</b>	

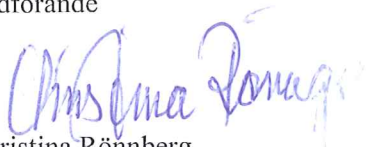
Not 15 Skulder till kreditinstitut			2012	2011
SBAB	3,850%	2013-02-13	34 261 849	34 468 864
SBAB	4,530%	2012-02-27	40 000 000	40 000 000
SBAB	4,610%	2013-02-25	40 000 000	40 000 000
SBAB	3,710%	2013-05-28	39 178 155	39 339 758
SBAB	3,980%	2014-05-28	39 964 800	39 964 800
SBAB	4,730%	2014-11-28	40 000 000	40 000 000
SBAB	4,870%	2017-11-30	40 000 000	40 000 000
			<b>273 404 804</b>	<b>273 773 422</b>

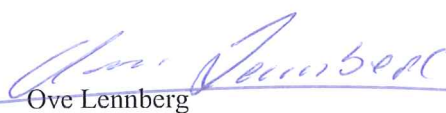
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2012	2011
Räntekostnader		30 843	154 606
El		0	26 809
Fjärrvärme		426 006	376 876
Sophämtning		0	5 275
Snöröjning		301 383	0
Revisionsarvode		47 000	47 000
Självrisk		0	18 059
		<b>805 232</b>	<b>628 625</b>


Salem den 6 / 5 / 2013

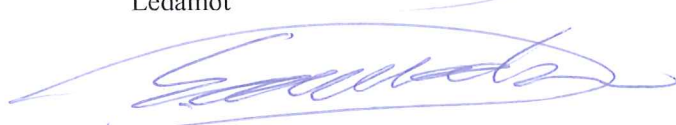
  
Jonas Olsson  
Ordförande


  
Mats Persson  
Ledamot

  
Christina Rönberg  
Ledamot

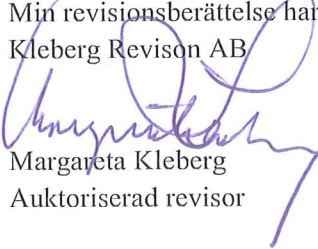
  
Ove Lennberg  
Ledamot

  
Magnus Haraldsson  
Ledamot

  
Daniel Saavedra  
Ledamot

  
Anders Glimtoft  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 / 2013  
Kleberg Revision AB

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Mosshagestigen

769615-9032

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mosshagestigen för år 2012.

#### *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 2012 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### *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 bostadsrättslagen.

### *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 bostadsrättslagen.

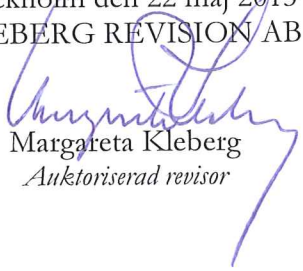
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

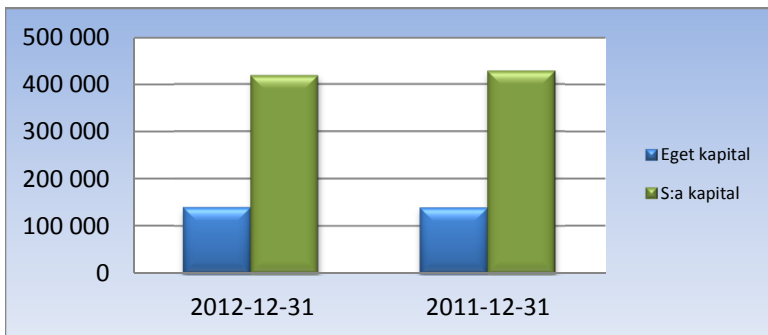
Stockholm den 22 maj 2013  
KLEBERG REVISION AB

  
Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

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

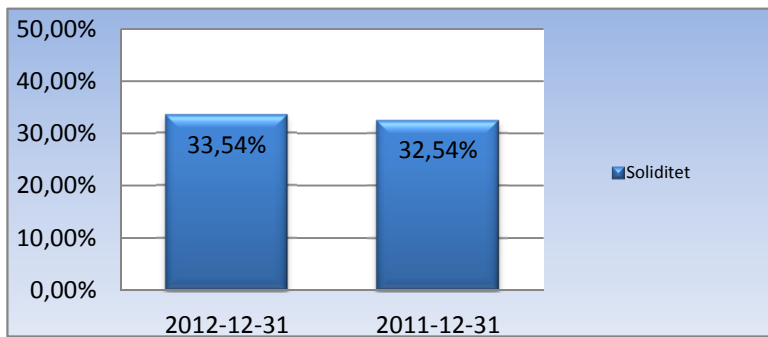
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

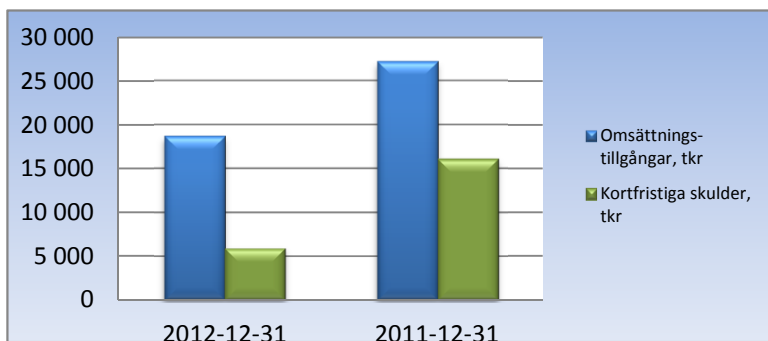


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

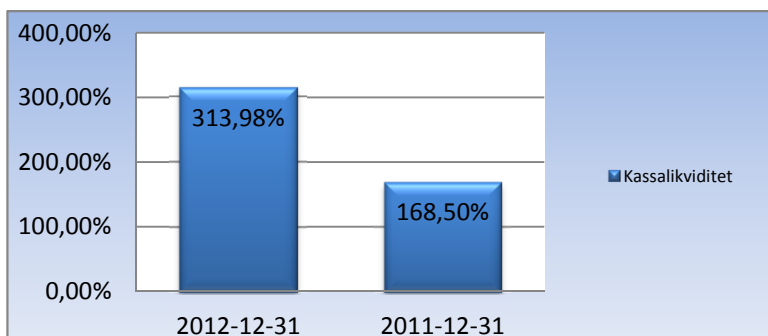


### Kassalikviditet



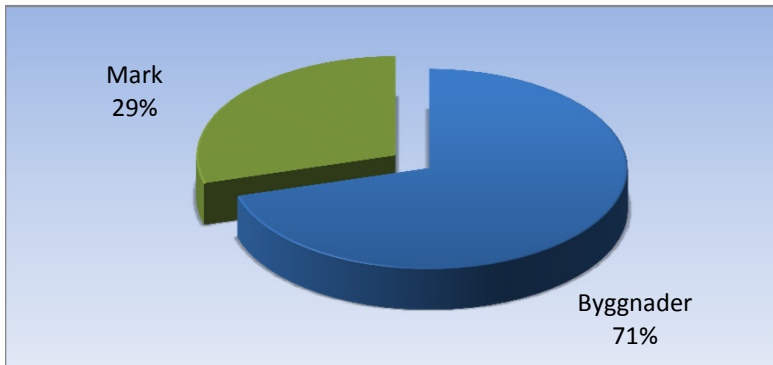
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

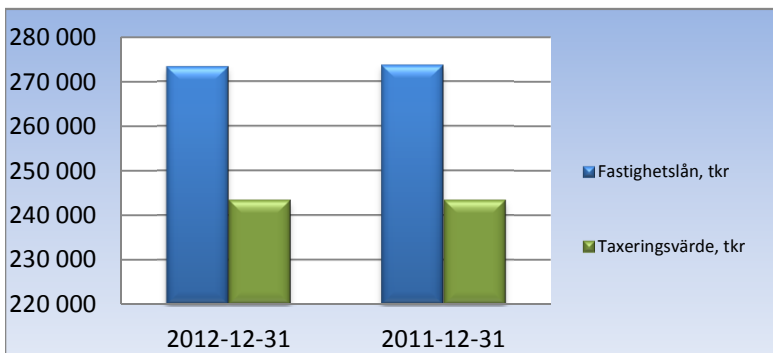
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

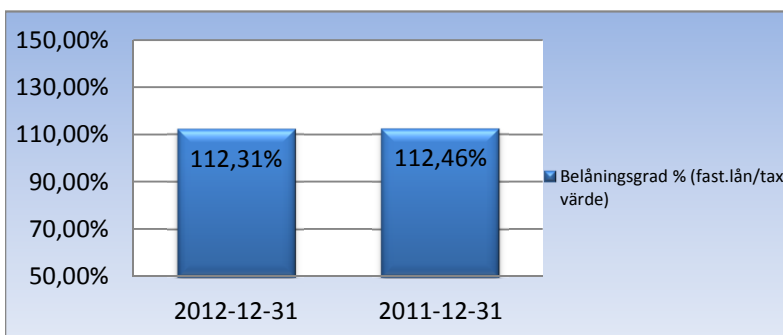
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

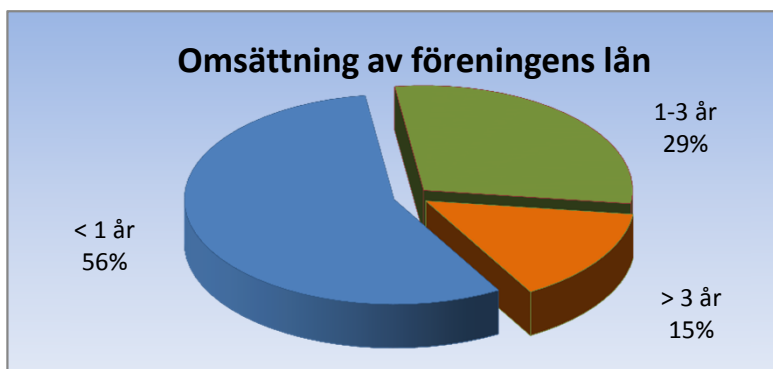


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

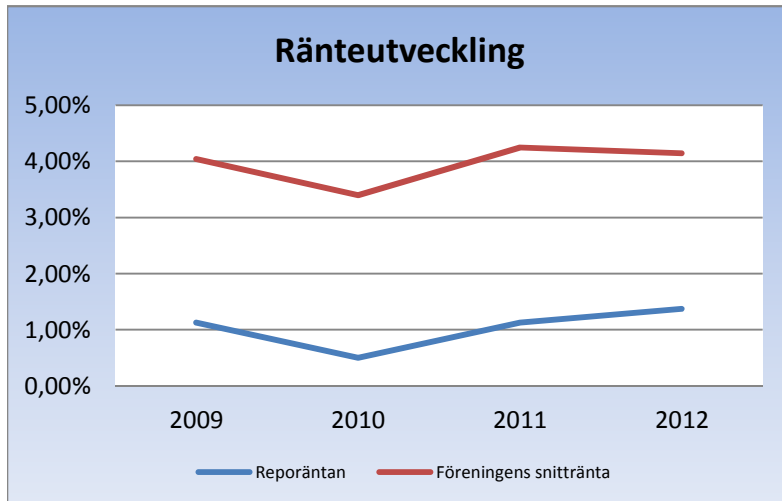


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

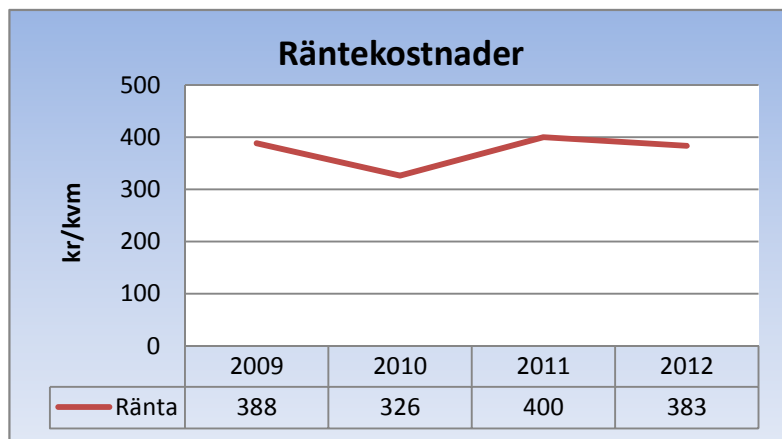
### Ränteutveckling



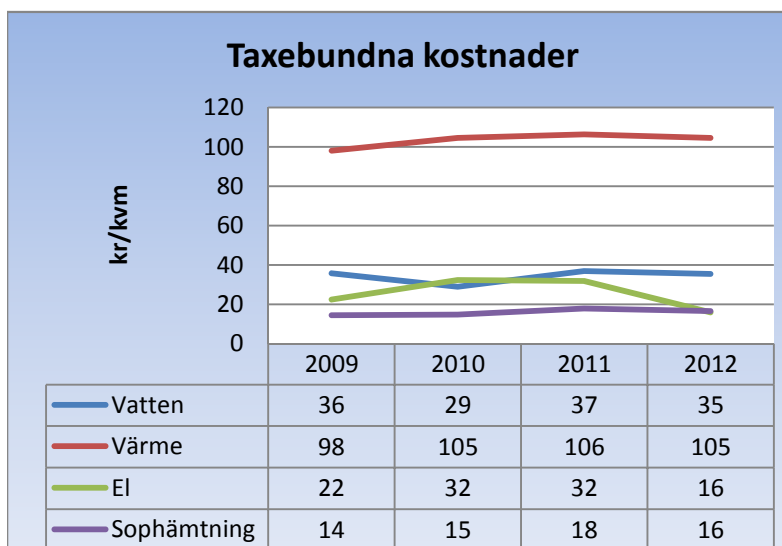
#### Kommentar

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

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

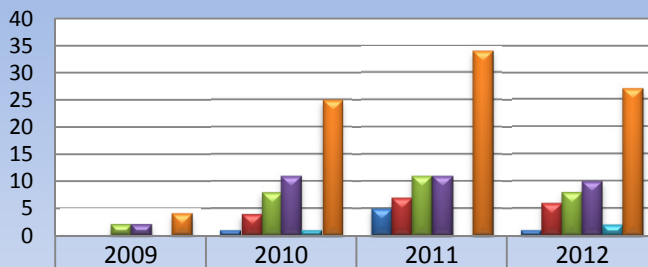


#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

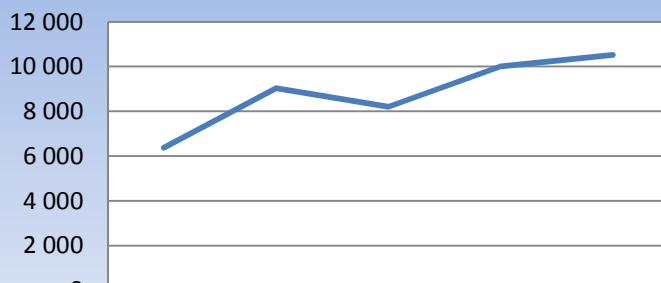


	2009	2010	2011	2012
1 rok	0	1	5	1
2 rok	0	4	7	6
3 rok	2	8	11	8
4 rok	2	11	11	10
5 rok	0	1	0	2
Summa	4	25	34	27

#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	6 365	9 029	8 197	10 000	10 520

#### 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 pantar**, 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 kapital-skuld 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