

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF MOSSHAGESTIGEN

Org. nr. 769615-9032

Styrelsen för Brf Mosshagestigen kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 16 juni 2014 kl. 18:30

OBS! Avprickningen mot röstlängden påbörjas kl. 18:00

Plats: Biograf Murgrönan (Salems Centrum)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans 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 och 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 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden

Styrelsens hänskjutna frågor

2 st. Propositioner

1. Beslut till stadgeändring i första läsningen
2. Gruppavtal bredband

Av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)

Inga motioner inkomna

- § 19 Stämmans avslutande

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

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Innehåll	Sida
• 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 - 23
• Underskrifter	23
• Revisionsberättelse	24 - 25
• Årsredovisningen i bilder	26 - 29
• Ordlista	30
• Egna anteckningar	31
• Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Styrelsen för brf Mosshagestigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013 föreningens sjätte 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 2013-11-25.

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 i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring. Byggnaderna är anslutna till Södertörns fjärrvärmeverk.

Fastighetsbeteckning: Salem Mosshagen 1

Nybyggnadsår och värdeår är 1990-1991.

	2013	2013	2013
	Småhus	Hyreshus	Totalt
Taxeringsvärde:	65 166 000	197 031 000	262 197 000
Varav byggnader:	36 974 000	144 989 000	181 963 000
Varav mark:	28 192 000	52 042 000	80 234 000

	2012	2012	2012
	Småhus	Hyreshus	Totalt
Taxeringsvärde:	65 166 000	178 269 000	243 435 000
Varav byggnader:	36 974 000	134 673 000	171 647 000
Varav mark:	28 192 000	43 596 000	71 788 000

Brf Mosshagestigen
769615-9032

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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 359 lägenheter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Hissar finns i terrasshusen.

Verksamhet	Kvm	Löptid
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	2015-04-30

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

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Jonas Olsson	Ordförande
Mats Persson	Ledamot
Christina Rönnerberg	Ledamot
Ove Lennberg	Ledamot
Magnus Haraldsson	Ledamot
Daniel Saavedra	Ledamot
Andreas Glimtoft	Ledamot

Suppleanter:

Erik Glimvik
Maria Ekerman
Jiannis Tsintziras

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Magnus Winterfell	Ordförande
Mats Persson	Ledamot
Christina Rönngren	Ledamot
Ove Lennberg	Ledamot
Daniel Saavedra	Ledamot
Andreas Glimtoft	Ledamot
Johannes Tsintziras	Ledamot

Suppleanter:

Ingemar Green
Marisol Tsintsira
Michael Georghiou

Under året har Andreas Glimtoft avgått.

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

Pauline Kuyer

Dries van den Poel

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvoden till styrelse har utgått med 346 435 kr exklusive sociala avgifter. Styrelsearvudet är i enlighet med stämmobeslut.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2013.

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

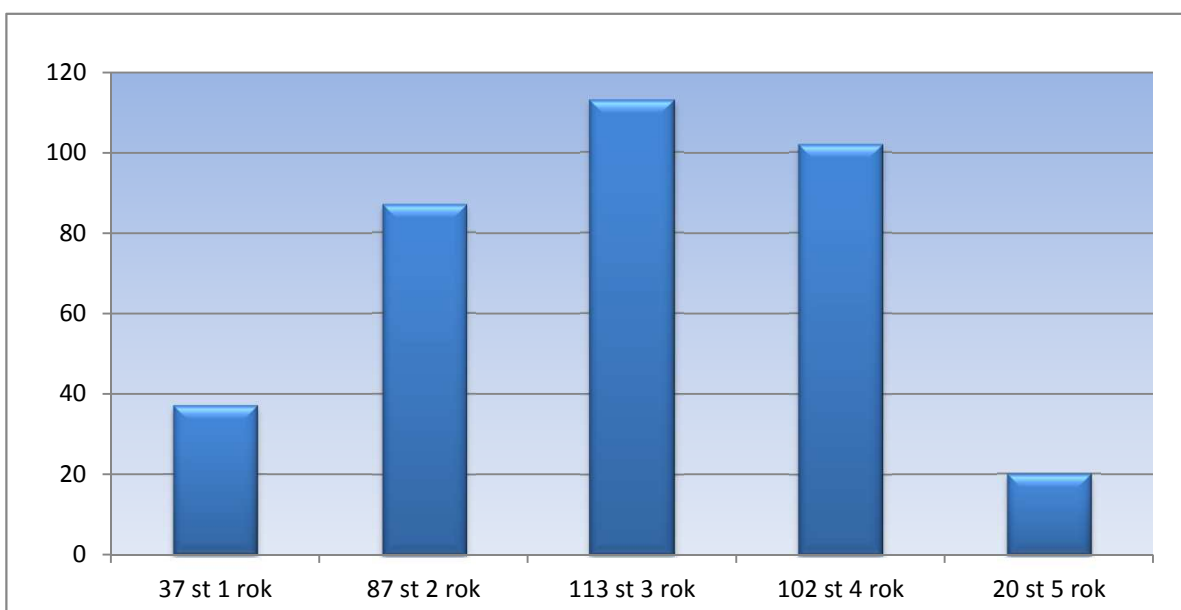
Under året har 48 (f.å 27) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 397 (f.å 395). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under året har 5 (f.å. 7) 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.

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.

Föreningens fastighet har 359 stycken lägenheter varav 288 är upplåtna med bostadsrätt, 71 hyrerätter.

Hyror för hyresrättslägenheterna

Förvaltaren har efter förhandling med Hyresgästföreningen fått igenom en hyreshöjning med 0,8 % från den 1/1 2012 och med 2,1% från den 1/4 2013. Sammantaget 3% över 2 år.

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

Föreningen har en moderna specialbyggd och väl 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.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen upplåtit lägenheter för 5 miljoner kronor och redovisar ett positivt kassflöde med 1,2 miljoner kronor. Verksamhetsåret har oaktat kostnader för vattenskador följt upprättad budget. Resultat tyngs av kostnader för skador och självrisker med 1,8 miljoner kronor.

Kostnaden för el är i bokslutet betydligt högre än för 2012 vilket inte är med sanning överensstämmande då kostnaden är i paritet med de tre senaste åren. Vid slutredovisning av elkraft för 2012 blev en avstämning felaktigt och kostnaden för 2012 blev för låg. Elkostnaden är cirka 600 tkr per år.

Alla förbruknings media är lägre än föregående år och de investeringar som gjordes 2012 har gett resultat. Under året har 5,8 mkr lagts på planerat underhåll mot förra årets 4,9 mkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsens har under året arbetat med föreningens underhållsplan. I enlighet med planen prioriteras det utvändiga målningsarbetet. Målningsarbetet kommer att ske i fyra etapper. Etapp 1 och 2 har genomförts under 2012-2013. Arbetena har handlats upp i konkurrens efter ett omfattande förfrågningsunderlag.

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 Trollstogens Förskolor övertagit hyresavtalet från Salmes kommun. Trollstigen har hyrt i andra hand av kommunen under många år.

Under året har ett tre lån om 119 mkr satts om.

Efter omfattande boendestörningar beslöts att erbjuda den störande att återköpa bostadsrätten. Föreningen utförde viss renovering och sålde sedan bostadsrätten med ett överskott. Största vinsten var dock att kringboende fick lugn och ro.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

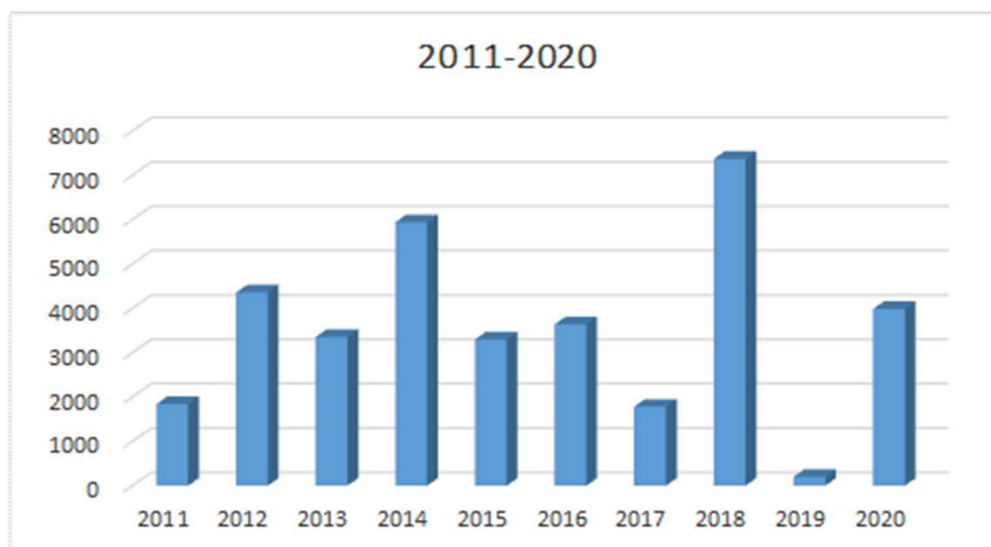
Från och med 1 maj 2014 har föreningen teckant ett nytt städavtal med Städhuset.

Övrigt

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan för byggnader och mark. Alla byggnadsdelar har mängdats och aktuell status har noterats. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och är ett mycket bra verktyg för styrelsen och förvaltningen.

Underhållsplan 2011-2020



Ekonomi

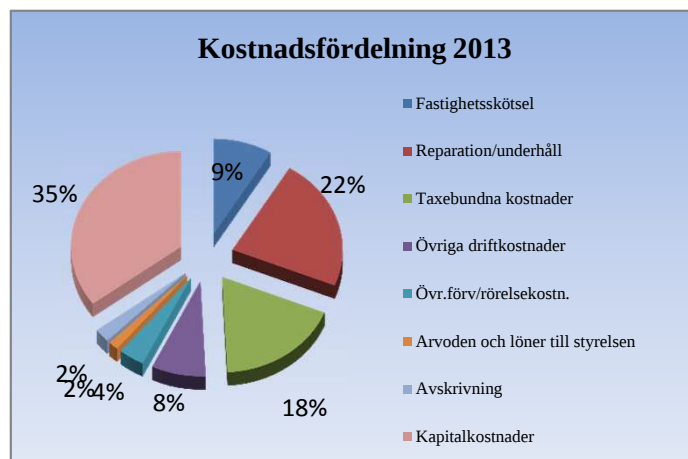
Under 2014 har föreningen omlagt tre lån hos SBAB.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	17 609
Hyresintäkter	8 836
Övriga intäkter	395
Kapitalintäkter	182
Summa	27 023

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	2 629
Reparation/underhåll	6 826
Taxebundna kostnader	5 511
Övriga driftkostnader	2 427
Fastighetsskatt	857
Övr.förv/rörelsekostn.	1 151
Arvoden och löner till styrelse	447
Avskrivning	703
Kapitalkostnader	10 700
Summa	31 252



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	26 840	26 503	26 423	26 213	26 197
Resultat efter fin. poster, tkr	-4 230	-3 267	527	-5 006	-3 235
Balansomslutning, tkr	420 438	420 358	429 777	425 406	415 171
Soliditet, %	34%	34%	33%	31%	30%
Kassalikviditet, %	318%	314%	169%	263%	160%
Snittränta, %	3,92%	4,15%	4,25%	3,40%	4,04%
Årsavgift, kr/kvm boyta	760	760	760	760	760
Lån, kr/kvm boyta	9 223	9 236	9 248	9 599	9 607
Ränta, kr/kvm boyta	361	383	400	326	388
Värme, kr/kvm totalyta	106	106	106	105	98
El, kr/kvm totalyta	29	16	32	32	22
Vatten, kr/kvm totalyta	38	35	37	29	36

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-18 019 266
Årets resultat	-4 229 538
	-22 248 804
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	786 591
i ny räkning överföres	-23 035 395
	-22 248 804

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	26 444 974	26 429 151
Övriga rörelseintäkter	2	395 165	73 801
		26 840 139	26 502 952
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-2 629 180	-2 458 389
Reparationer	4	-1 032 996	-942 396
Underhåll	5	-5 792 688	-4 912 327
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 510 861	-5 105 093
Övriga driftkostnader	7	-2 427 447	-1 780 544
Fastighetsskatt	8	-857 452	-859 789
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 150 717	-1 148 571
Arvoden och löner till styrelsen	10	-447 354	-468 146
		-19 848 697	-17 675 254
Rörelseresultat före avskrivningar		6 991 442	8 827 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-703 139	-828 510
Rörelseresultat		6 288 303	7 999 189
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		182 390	78 617
Räntekostnader		-10 700 231	-11 344 372
Resultat efter finansiella poster		-4 229 538	-3 266 566
Årets resultat		-4 229 538	-3 266 566

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	400 914 085	401 527 267
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	89 957
		400 914 085	401 617 224
Summa anläggningstillgångar		400 914 085	401 617 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 624	148 272
Övriga kortfristiga fordringar		88 101	312 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	431 232	554 844
		618 957	1 015 337
Kassa och bank		18 904 955	17 725 104
Summa omsättningstillgångar		19 523 912	18 740 441
SUMMA TILLGÅNGAR		420 437 997	420 357 665

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		149 768 400	147 060 200
Upplåtelseavgifter		14 177 355	11 919 227
Reserv framtida fastighetsunderhåll		24 066	0
		163 969 821	158 979 427
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 019 266	-14 728 634
Årets resultat		-4 229 539	-3 266 566
		-22 248 805	-17 995 200
Summa eget kapital		141 721 016	140 984 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	272 573 858	273 404 804
Summa långfristiga skulder		272 573 858	273 404 804
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	431 923	0
Leverantörsskulder		748 927	1 213 387
Skatteskulder		1 734 487	1 698 232
Övriga kortfristiga skulder		123 061	164 580
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		2 196 257	2 087 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	908 468	805 232
Summa kortfristiga skulder		6 143 123	5 968 634
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		420 437 997	420 357 665

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 229 538	-3 266 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		703 139	828 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 526 399	-2 438 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		396 380	-359 983
Förändring av kortfristiga skulder		174 489	-10 183 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 955 531	-12 981 729
Investeringsverksamheten			
Omklassificering materiella anläggningstillgångar		0	114 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	114 150
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-830 946	-368 618
Insatser & upplåtelseavgifter		4 966 328	4 399 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 135 382	4 031 023
Årets kassaflöde		1 179 851	-8 836 556
Likvida medel vid årets början		17 725 104	26 561 659
Likvida medel vid årets slut		18 904 955	17 725 104

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna 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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	17 609 172	17 221 916
	Hysesintäkter bostäder	6 190 418	6 613 403
	Hysesintäkter lokaler	1 676 395	1 670 220
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	968 989	923 612
		26 444 974	26 429 151
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	95 599	54 549
	Fakturerade kostnader	6 780	6 250
	Vinst avyttring lägenhet	71 273	0
	Försäkringsersättning	208 169	0
	Övriga intäkter	13 344	13 002
		395 165	73 801
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel och Trädgårdsskötsel	1 426 966	1 330 542
	Städ	494 778	435 580
	Besiktningsskostnader	30 410	0
	Bevakningskostnader	23 325	14 208
	Snöröjning/Halkbekämpning	603 482	616 041
	Förbrukningsmaterial	50 219	62 018
		2 629 180	2 458 389

Brf Mosshagestigen
769615-9032

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	316 449	304 110
	Reparation hiss	194 378	199 308
	Reparation tvättstuga	138 136	40 978
	Reparation installationer	162 297	135 939
	Reparation värmeinstallationer	104 228	104 713
	Reparation markanläggningar	117 508	157 348
		1 032 996	942 396
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	5 526 970	4 912 327
	Underhåll av markytor	265 718	0
		5 792 688	4 912 327
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	847 175	472 054
	Fjärrvärme	3 206 204	3 096 696
	Vatten	1 122 000	1 049 487
	Sophämtning	335 482	486 856
		5 510 861	5 105 093
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	117 143	129 205
	Förvaltningsarvode tekniskt, avtal	421 472	336 928
	Självrisk/Skador	1 795 870	1 222 091
	Kabel-TV/Bredband	92 962	92 320
		2 427 447	1 780 544
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	833 142	846 345
	Fastighetsskatt lokaler	24 310	13 444
		857 452	859 789

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Möteskostnader, stämma m.m.	71 515	88 134
Förbrukningsinventarier	7 559	800
Pantsättningar/Överlåtelser	133 538	72 077
Indrivningskostnader	52 675	17 933
Konstaterade förluster	30 787	0
Revisionsarvode	12 710	61 411
Arvode ekonomisk förvaltning	392 029	414 110
Konsultarvoden	81 992	182 945
Medlemsavgift organisationer	15 259	0
Advokatkostnader	0	54 188
Övriga omkostnader	352 653	256 973
	1 150 717	1 148 571

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
Revisionsuppdrag	12 710	61 411
	12 710	61 411

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	2013	2012
Arvoden till styrelsen	346 435	359 000
Arbetsgivaravgifter	100 919	109 146
	447 354	468 146

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	240 677 278	240 677 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 677 278	240 677 278
Ack. avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-2 320 544	-1 809 776
Årets avskrivningar	-531 199	-510 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 851 743	-2 320 544
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	773 947	299 647
Årets anskaffningsvärde	0	474 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 947	773 947
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-107 360	-29 965
Årets avskrivningar	-77 395	-77 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 755	-107 360
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 880	45 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 880	45 880
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-9 176	-4 588
Årets avskrivningar	-4 588	-4 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 764	-9 176
Mark		
Ingående markvärde	162 467 242	162 467 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 467 242	162 467 242
Utgående planenligt restvärde	400 914 085	401 527 267
Taxeringsvärden byggnader	181 963 000	171 647 000
Taxeringsvärden mark	80 234 000	71 788 000
	262 197 000	243 435 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	259 766 000	240 366 000
Lokaler	2 431 000	3 069 000
	262 197 000	243 435 000

Not 12	Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012	
	Maskiner			
	Ingående anskaffningsvärde	1 111 093	1 111 093	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 093	1 111 093	
	Ack. avskrivningar maskiner			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1 021 129	-798 910	
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 957	-222 219	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 111 086	-1 021 129	
	Inventarier			
	Ingående anskaffningsvärde	67 698	67 698	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 698	67 698	
	Ack. avskrivningar inventarier			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-67 705	-54 165	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-13 540	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 705	-67 705	
	Utgående planenligt restvärde	0	89 957	
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012	
	Kabel-TV/Datakommunikation	23 214	23 160	
	Försäkring	0	117 143	
	Förvaltningsarvode	302 290	298 620	
	Städning	21 248	61 776	
	Övrigt	0	2 530	
	Förutbetald el	84 480	41 979	
	Upplupna ränteintäkter	0	9 636	
		431 232	554 844	
Not 14	Förändring av eget kapital			
	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång	
	Inbetalda insatser	147 060 200	2 708 200	149 768 400
	Upplåtelseavgifter	11 919 227	2 258 128	14 177 355
	Reserv framtida fastigh.underhåll	0	24 066 *	24 066
	158 979 427			163 969 821
	Balanserat resultat	-14 728 634	-3 290 632	-18 019 266
	Resultat föregående år	-3 266 566	3 266 566	0
	Årets resultat	0	-4 229 539	-4 229 539
	-17 995 200			-22 248 805

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2013

2012

Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	2,600%	2014-02-13	34 037 757	34 261 849
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	3,420%	2015-03-04	40 000 000	40 000 000
SBAB	4,870%	2017-11-30	40 000 000	40 000 000
SBAB	2,940%	2018-04-20	39 003 224	39 178 155
SBAB	3,870%	2022-12-07	40 000 000	40 000 000
Nästa års amortering			-431 923	0
			272 573 858	273 404 804

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	124 386	30 843
Fjärrvärme	401 348	426 006
Vatten	282 918	0
Snöröjning	31 291	301 383
Revisionsarvode	30 000	47 000
Markytor	25 782	0
Övrigt	12 743	0
	908 468	805 232

Salem den 20 / 5... 2014



Magnus Winterfell
Ordförande



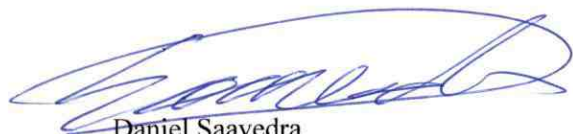
Mats Persson
Ledamot



Christina Rönngren
Ledamot



Ove Lennberg
Ledamot

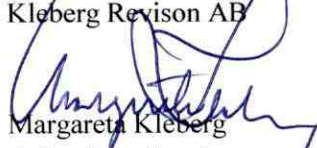


Daniel Saavedra
Ledamot



Johannes Tsintziras
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5... 2014
Kleberg Revison 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 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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

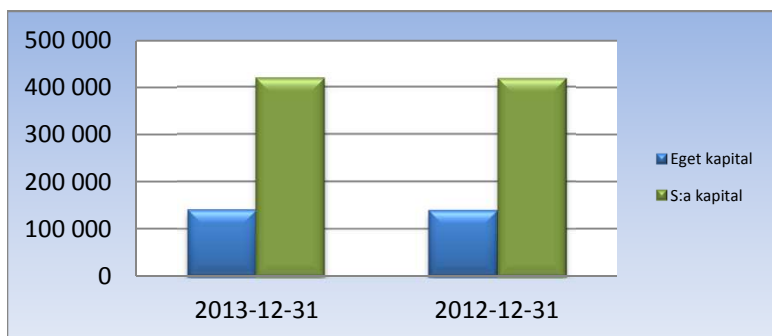
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

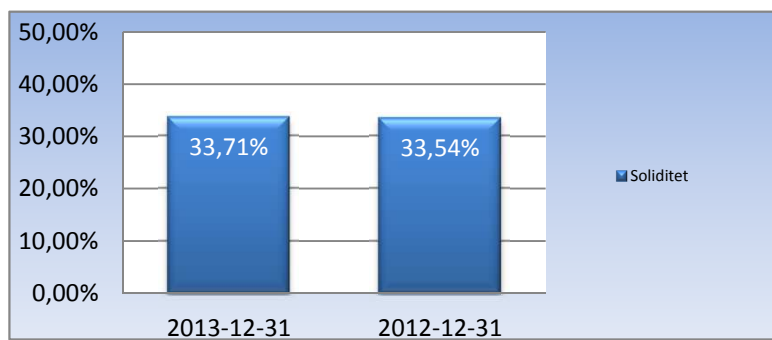
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

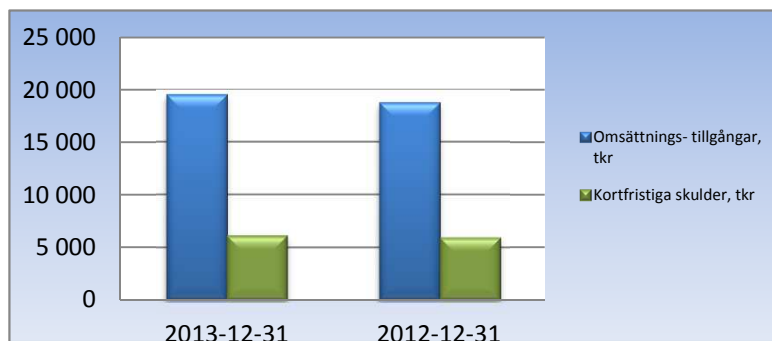


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

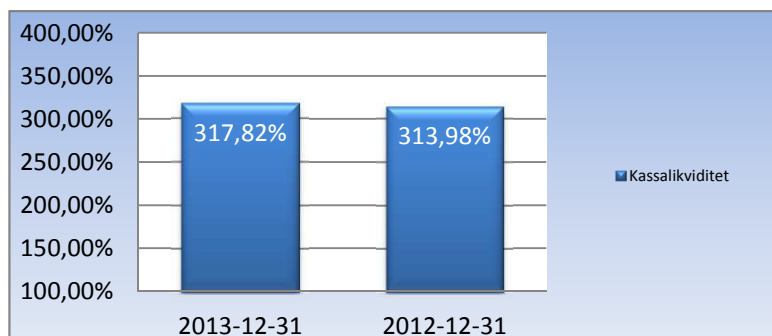


Kassalikviditet



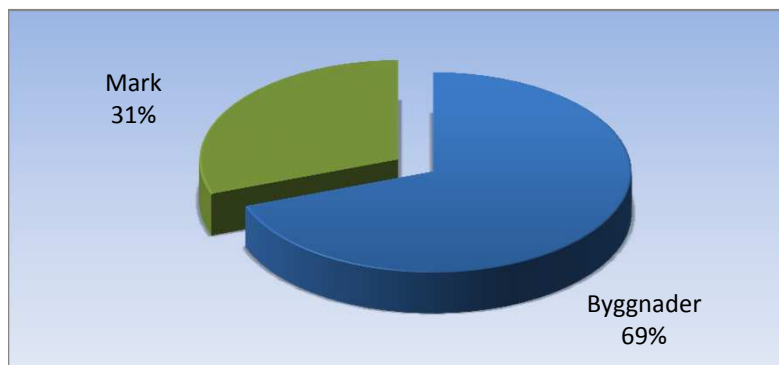
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

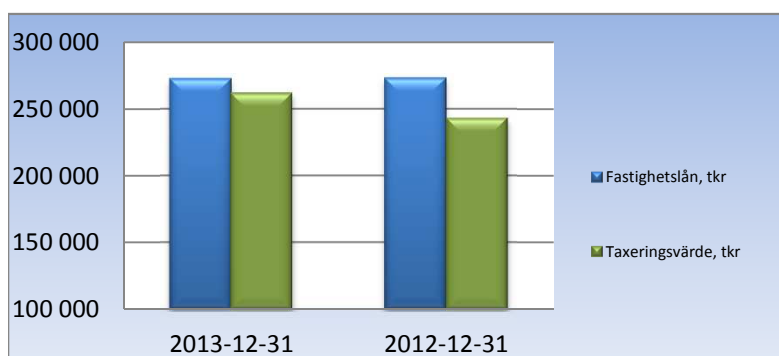
Taxeringsvärde



Kommentar

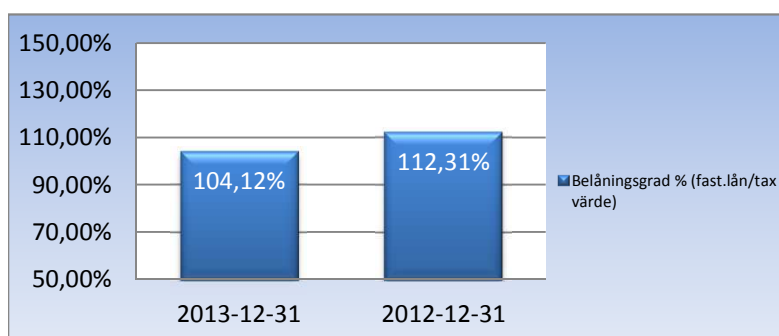
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

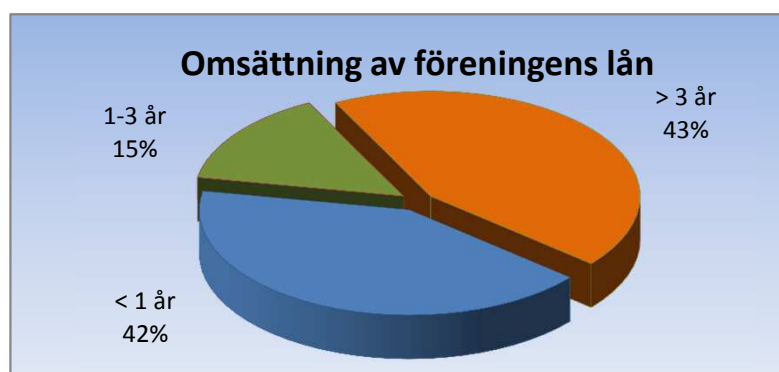


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

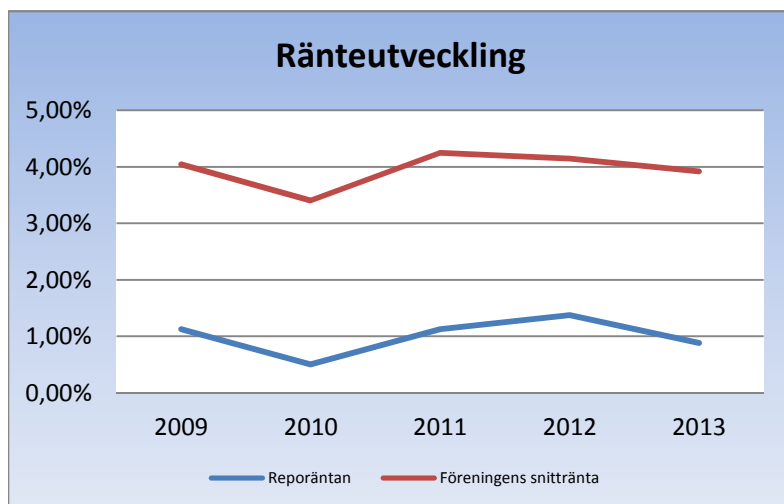


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

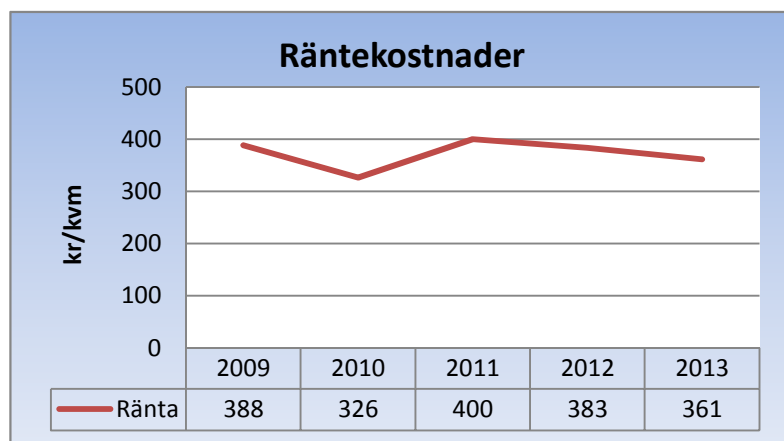
Ränteutveckling



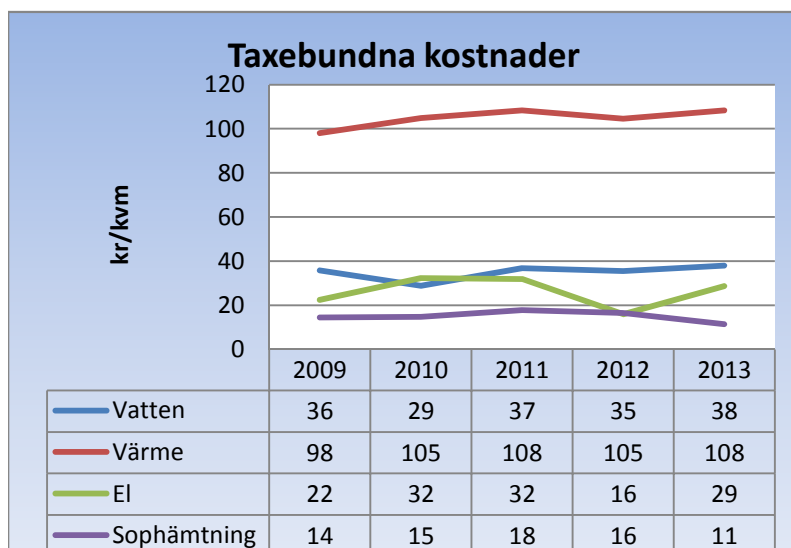
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

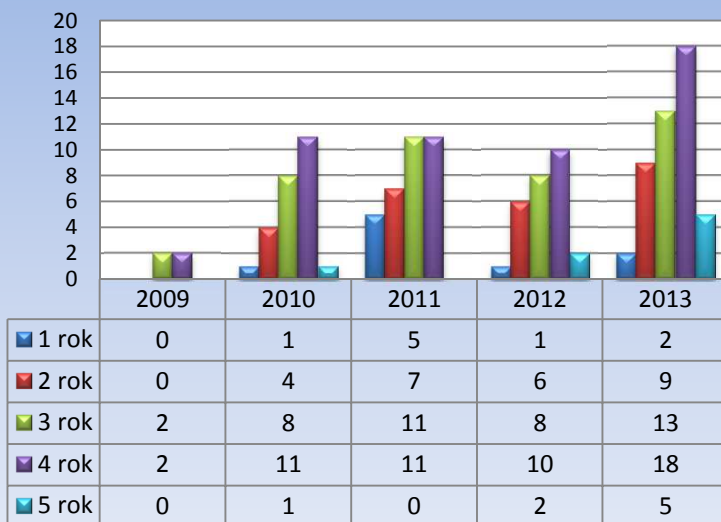


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

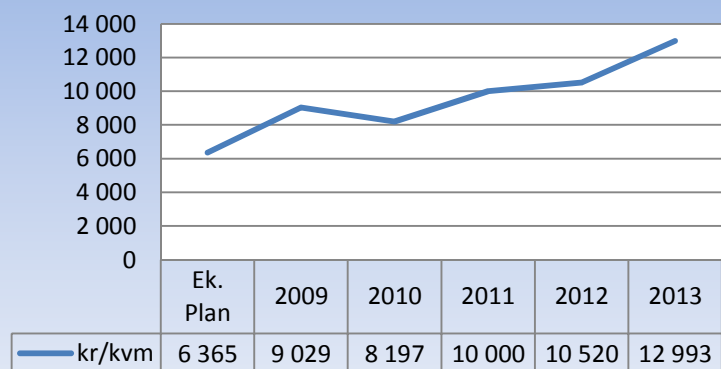
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



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 kapitalskuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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