

Org Nr: 716405-7536

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Org.nr: 716405-7536

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2013

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Vid ordinarie stämma den 22 april 2013 valdes en ny styrelse som konstituerade sig enligt nedan

Ordinarie	Jaan Kubja Vita Andrews Per-Ivar Sigelfeldt Christer Dahlberg Åke Sjöberg	Ordförande Kassör
Suppleanter	Charlotte Assarson Nina Hedenmark	Sekreterare

Revisorer

Vald revisor är Bo Revision AB

Valberedningen

Pia Andersson sammankallande
Peter Abrahamsson
Carina Göransson

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kräftan 7, som byggdes 1998 av JM Byggnads AB är belägen på Kungsholmen, S: t Görans församling i Stockholms stad. Gatadressen är Kristinebergs Strand 3, 27 och 29, 112 52 Stockholm.

Byggnationen består av tre bostadshus om sex våningar innehållande 91 lägenheter, lägenhetsförråd och cykelrum. I varje hus finns barnvagnsförråd, tvättstuga och soprum. I fastigheten finns två skyddsrum, en gästlägenhet, snickarbod och bastu. Föreningen disponerar 11 parkeringsplatser utomhus, varav två carportplatser under skärmtak, samt 24 garageplatser i grannföreningen Kräftan 1620. Den totala bostadsytan uppgår till 6 515 kvm fördelat lägenheter i storlekar 1-5 rok.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett varav 1 genom arv. Det genomsnittliga försäljningspriset var 77 358 kronor per kvadratmeter inom intervallet 57143 – 87324 kronor per kvadratmeter. Dessa lägenhetsöverlåtelse avser alla föreningens minsta lägenheter.

VA

Styrelsen har inte medgivit några nya andrahandsuthyrningar och förlängt 1 under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att strikt följa bostadsrättslagen. Normalt medges endast uthyrning för ett år i taget och för högst tre år sammantaget. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själva har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrts ut.

Vid bostadsrättsöverlåtelser debiteras säljaren en expeditionsavgift på 2,5 procent av ett basbelopp. Pantsättningen debiteras med 1 procent av ett basbelopp vid varje pantsättning. Dessa avgifter finansierar administrativa kostnader i sammanhänger.

Samfällighet

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen tillsammans med grannföreningarna BRF Kräftan 1620, Brf Mälarstrand 1 och 3. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, kör-, gång-, och cykelvägar, ledningar anordningar för spill och dagvatten samt grovsoprum.

Ett gemensamt grovsoprum finns att tillgå i Brf Kräftan 1620.

Samfälligheten arbetar kontinuerligt med att se över träd och annan växlighet, då framförallt träden vuxit rejält och i vissa fall kan skymma utsikten. Samfällighetens ansvar är att sköta om de gemensamma grönytorerna samt också tillse att föreningarna kan få samordningsfördelar vid gemensamma upphandlingar av tjänster. Samarbetet har inletts men det finns kvarvarande utvecklingspotentialer.

Grannföreningen Brf Mälarstrand 3 (radhusen) disponerar utrymmen för källarförråd och cyklar i föreningens hus (3: an och 27; an) samt utnyttjar föreningens soprum. Från föreningens värmecentral levereras varm och kallvatten till Brf Mälarstrand 3. Kostnaderna för Brf Mälarstrand 3: s utrymmen och förbrukning debiteras enligt självkostnadsprincipen.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, inklusive extra föreningsstämma samt ett stort antal informella möten däremellan både via mejl och möten.

Den ekonomiska lägenhetsadministrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm, FASTO. Avtalet innebär månatlig tillsyn av undercentralen för värme och varmvatten samt jourberedskap. Därutöver ger avtalet utrymme för avrop av tjänster från FASTO allt efter behov. Medlemmarna i styrelsen samt övriga medlemmar har på ett förtjänstfullt sätt svarat för delar av den tekniska förvaltningen som lampbyten, skyltning på porttavlor, enklare justeringar, sopning och snöskottning. Större arbeten avropas från entreprenörer med vilka FASTO har avtal med. Tvättstugorna sköts av Electrolux, hissar av Kone samt stamspolning av Solna Högtrycksspolning.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året givit ut 7 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i vår fastighet. På föreningens webbsida, www.malarstrand2.se finns viktiga uppgifter och löpande information om föreningen.

Projekt dagar med skötsel av lokaler, grönytor och planteringar genomfördes vår och höst.

Övernattningsslagenheten på bottenvåningen Kristinebergs Strand 3 utnyttjades flitigt särskilt i anslutning till helger. Från och med första september höjdes hyran till 200 kr alla dagar. Nyttjande grad har gått ner något. Under 2013 var uthyrningsgrad runt 35-40%.

Bastun i markplanet på Kristinebergs Strand 27 bokas på tavla i källaren i samma hus, I Kristinebergs Strand 29 finns i källaren en snickarbod för olika typer av hantverksjobb.

Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat med en löpande översyn av fastigheternas standard och genomfört en del nödvändiga underhållsarbeten för att säkerställa en fortsatt hög standard. Vi har kontinuerligt fortsatt med att byta ut maskinparken i tvättstugorna till modernare och energisnålare.

Styrelsen har också verkat för ett ökat engagemang från medlemmarna i mindre översynsarbeten, speciellt under städdagarna. Vi uppmanar medlemmarna att ta ett ännu större engagemang för att kunna fortsätta att ha låga månadsavgifter.

En energibesiktning har gjorts för att identifiera enkla och billiga förslag till att spara på uppvärmningskostnaderna. Detta har resulterat i förslag på ytterligare justeringar i undercentralen samt fläktar. Dessa åtgärder kommer att vara av högsta prioritet under kommande år.

Under fjolåret mottog föreningen en uppsägelse av parkeringsplatserna på kajen från Stockholms stad. Styrelsen har arbetat intensivt med de övriga föreningarna om att försöka behålla dessa med motiveringen att uppsägningen saknade saklig grund. Resultatet blev att ett nytt parkeringsavtal tecknades med Stockholms Stads Parkeringsbolag och alla får behålla sina parkeringsplatser samt att föreningen fortsätter med sin internkö.

Under höstens städdag arrangerades en extra föreningsstämma där det togs beslut om en stadgeändring innebärande att mandattiden för styrelsen förlängs till 2 år och att 50 % av styrelsen omväljs varje år. Vid stadgeändringar krävs två föreningsstämmor och ett nytt beslut om detta kommer att tas på kommande ordinarie stämma.

Finansiering

Föreningsstämman har givit styrelsen mandat att finansiera föreningens lån kortfristigt och detta definieras som 3 månaders löpande bindning samt om marknaden är osäker eller att en längre bindningstid är billigare utnyttja den. Bindningstiden får emellertid aldrig överstiga 2 år.

V1

Idag finansieras upplåningen genom 50 % med 3 månaders upplåning samt resterande har en bindningstid på 1 år. Detta beslut togs under hösten 2013 när det fanns tendenser på marknaden om att lånekostnaden var på väg uppåt. Senare visade sig att det allmänna konjunkturläget inte riktigt vill ta fart varför ytterligare stimulansåtgärder gjordes innebärande att en allmän nedgång av ränteläger. Styrelsen får göra en förnyad prövning vid kommande huvudförfallodag till slutet av tredje kvartalet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse och en tilläggsförsäkring (adeförsäkring) för medlemmarna. Medlemmarna behöver därför inte teckna någon extra "bostadsrättstillägg" på sin hemförsäkring.

Uppföljning av föregående års motioner

Vid föreningsstämman 2013 framlades det totalt sju motioner/propositioner.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat intensivt med medlemmarnas förslag som ger en viktig signal till styrelsen över vilka önskemål och förslag som finns till förbättringar av den gemensamma boendemiljön.

Nedanstående motioner har ännu inte slutgiltigt behandlats av styrelsen och får anstå till den nya styrelsen att behandla och komma fram med åtgärdsplaner i enlighet med medlemmarnas önskemål:

Ytterligare energisparåtgärder genom att inköpa silikonlister till medlemmarna som därigenom kan täta sina fönster. Styrelsen ämnar ta denna fråga i samband med Energisparande åtgärder som för närvarande har påbörjats.

Förslaget om att medlemmarna själva får finansiera sin andel av föreningenslån kommer enligt styrelsen bedömning att bli aktuell när det allmänna ränteläget ändras så att finansieringskostnaderna för föreningen stiger. Idag kan det finnas medlemmar som trots det låga ränteläget skulle vara intresserade av att själva finansiera sin andel av lånen men den andelen bedöms som ytterst begränsad.

Det pågår en löpande översyn av om föreningens utrymmen används på ett optimalt sätt men idag är det för tidigt att komma med ett konkret förslag om att vissa utrymmen ska omvandlas till bostadsrätter.

Ekonomi 2013

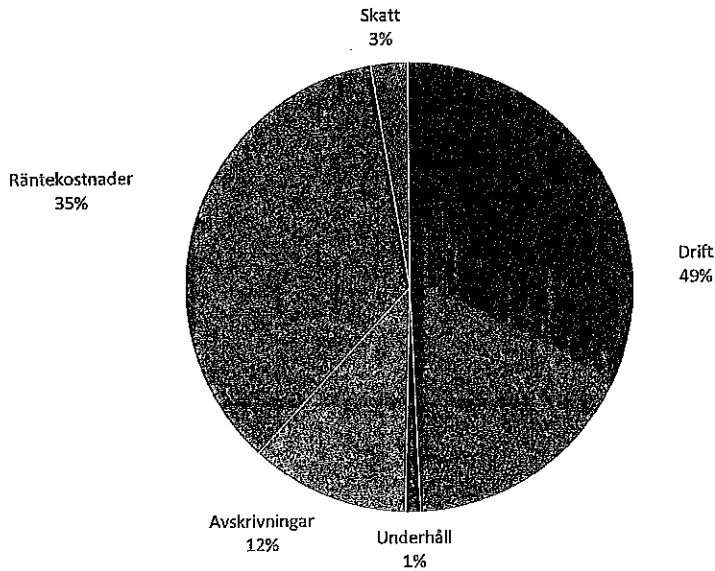
Föreningen avslutade året med en vinst på 94 tkr, vilket är 279 tkr bättre än fjolårets resultat, då resultatet var en förlust på 184 tkr. Denna avvikelse främst beror på fastighetskostnader, som i år var 206 tkr lägre. Utfallet för planerat underhåll var enbart 44 tkr vilket är 158 tkr lägre än kostnaderna för planerat underhåll 2012, då genomfördes underhållsåtgärder för yttre fasaden. Även räntekostnaderna under 2013 var 70 tkr lägre än fjol.

Nettoomsättning eller intäkter består av årsavgifter, vilka var oförändrade under året, intäkterna från gästrummet 24 tkr samt ett överskott från parkeringsplatserna 89 tkr. Det är värt att notera att årsavgifterna har legat oförändrade sedan 2010.

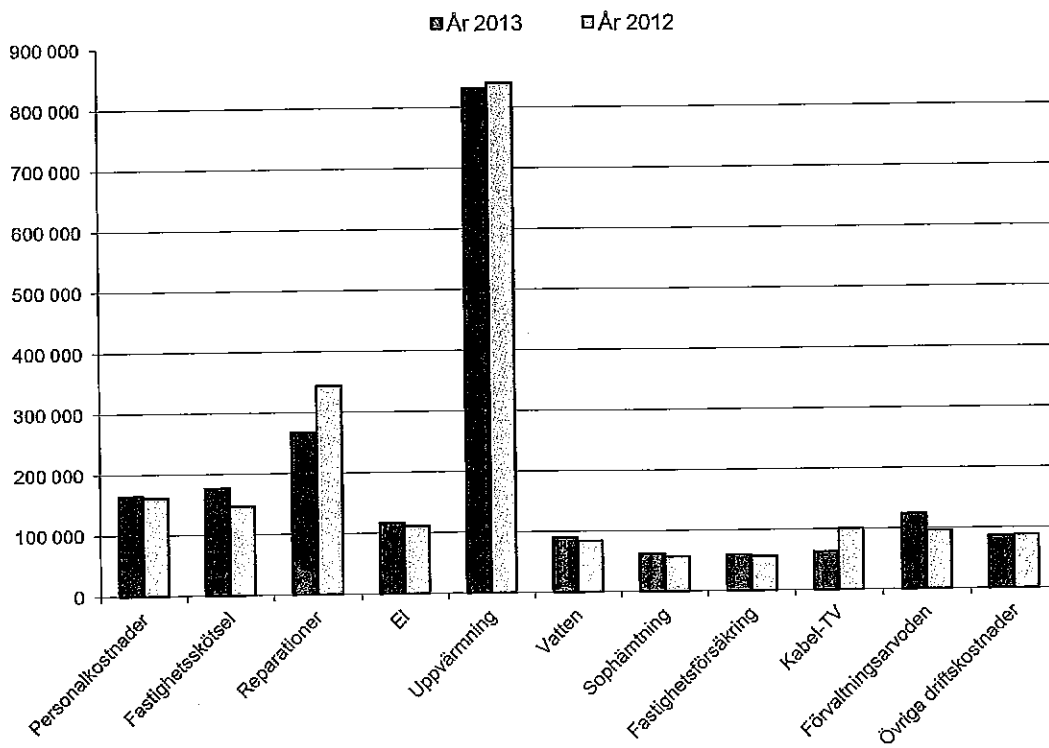
VF.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VF

10.

Föreningens största kostnader är driftskostnaderna. Årets utfall är 2 040 tkr, vilket är i linje med föregående år. Till detta tillkommer planerat underhåll ett utbyte av tvättmaskin i 27an 44 tkr.

Kostnader för värme, el och vatten motsvarar drygt 50 % av driftskostnader, nämligen – 1 037 tkr och är i linje med utfallet 2011. Till dessa tillkommer kostnader för övrig fastighets skötsel motsvarande 239 tkr. Resterande driftskostnader avser fastighetsförsäkring, kabel TV och övriga administrativa kostnader.

Föreningen har fortsatt samarbete med Handelsbanken. Föreningens lån är uppdelat i två. 30 300 tkr har tre månaders bunden låneupplägg med ränta 2,37 % och 30 000 tkr har ett års bunden låneupplägg med ränta 2,49 % . Räntan på det löpande lånet reducerades i januari till 2,11 %

Under året har vi fortsatt med avskrivningsplanen och skrivit av 438 tkr för byggnader och 38 tkr för bredbandsinstallationen. Styrelsen har under räkenskapsåret amorterat 300 tkr, vilket är 63 % av årets avskrivningar.

Årets kassaflöde är 79 tkr, vilket är sämre än föregående år. Detta huvudsakligen förklaras av ändrade ränteförfallodagar.

Ekonomi 2014

Styrelsen har upprättat en budget som utgår från oförändrade avgifter för 2014. Denna budget är baserat på antagande på genomsnittsräntenivå på 2,4 % samt oförändrade löpande driftskostnader. I budgeten saknas utrymme för större planerade underhållsarbeten, samtidigt som inga extra amorteringar finns inkluderade i budgeten.

Styrelsens målsättning är att klara året utan avgiftshöjningar förutsatt att räntenivå inte överstiger budget antagandet.

Förslag till disposition av resultat och fritt eget kapital

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	5 669 733
Årets resultat	94 367
Summa	5 764 100

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till yttre fond (enligt stadgar)	130 300
Balanseras i ny räkning	5 633 800
Summa	5 764 100

Ytterligare upplysningar om föreningens ekonomi finns i efterföljande årsredovisningen.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 225 597	4 222 472
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 040 199	-2 086 705
Planerat underhåll		-43 763	-202 049
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-110 110	-124 215
Avskrivningar	Not 3	-475 774	-463 074
Summa fastighetskostnader		-2 669 846	-2 876 043
Rörelseresultat		1 555 751	1 346 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 007	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 462 391	-1 532 251
Summa finansiella poster		-1 461 384	-1 530 696
Årets resultat		94 367	-184 268

VA.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	94 300 058	94 775 832
Mark och markanläggningar	Not 7	40 000 000	40 000 000
		<u>134 300 058</u>	<u>134 775 832</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 300 058</u>	<u>134 775 832</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		50 497	49 858
Avräkningskonto HSB Stockholm		981 330	874 376
Övriga fordringar	Not 8	25 295	947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	69 572	19 791
		<u>1 126 694</u>	<u>944 972</u>
Kassa och bank	Not 10	10 080	38 162
Summa omsättningstillgångar		<u>1 136 775</u>	<u>983 133</u>
Summa tillgångar		<u>135 436 833</u>	<u>135 758 965</u>

G

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	30 866 000	30 866 000
Upplåtelseavgifter	35 012 000	35 012 000
Underhållsfond	2 065 288	2 137 037
	<u>67 943 288</u>	<u>68 015 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 669 733	5 782 252
Årets resultat	94 367	-184 268
	<u>5 764 100</u>	<u>5 597 984</u>
Summa eget kapital	<u>73 707 388</u>	<u>73 613 021</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	60 300 000
Leverantörsskulder		67 306
Skatteskulder		110 110
Övriga skulder	Not 13	17 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 234 128
Summa skulder		<u>61 729 444</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>135 436 833</u>
Poster inom linjen		<u>135 758 965</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		77 052 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		77 052 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>

✓

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	94 367	-184 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	475 774	463 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	570 141	278 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 768	47 390
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-116 500	585 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 873	911 533
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-414 171
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-414 171
Årets kassaflöde	78 873	497 362
Likvida medel vid årets början	912 537	415 175
Likvida medel vid årets slut	991 411	912 537

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

✓

A.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 74-årig annuitetsplan fr o m år 2007. Bredband avskrivs på 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	130 000	125 000
	34 814	36 500
	<u>164 814</u>	<u>161 500</u>
Totalt	<u>164 814</u>	<u>161 500</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Q

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 094 112	4 094 112
	Hyror	88 663	77 178
	Övriga intäkter	42 822	51 182
	Bruttoomsättning	<u>4 225 597</u>	<u>4 222 472</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	164 814	161 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	176 585	146 898
	Reparationer	267 274	343 679
	El	116 087	110 883
	Uppvärmning	830 711	840 244
	Vatten	89 821	84 103
	Sophämtning	62 420	57 136
	Fastighetsförsäkring	59 348	56 494
	Kabel-TV	62 665	100 832
	Förvaltningsarvoden	124 156	96 524
	Övriga driftskostnader	86 318	88 412
		<u>2 040 199</u>	<u>2 086 705</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	438 200	425 500
	Om- och tillbyggnad	37 574	37 574
		<u>475 774</u>	<u>463 074</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	721	927
	Övriga ränteintäkter	287	627
		<u>1 007</u>	<u>1 554</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 462 391	1 531 710
	Övriga räntekostnader	0	541
		<u>1 462 391</u>	<u>1 532 251</u>

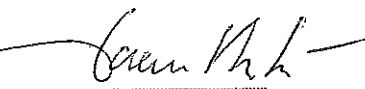
Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

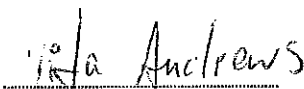
Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	103 330 742	103 330 742			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 330 742	103 330 742			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 554 910	-8 091 836			
	Årets avskrivningar	-475 774	-463 074			
	Utgående avskrivningar	-9 030 684	-8 554 910			
	Bokfört värde	94 300 058	94 775 832			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	92 000 000	88 000 000			
	Mark	73 000 000	70 000 000			
		165 000 000	158 000 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000 000	40 000 000			
	Bokfört värde	40 000 000	40 000 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	25 295	947			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	20 494	18 360			
	Hyra	7 856	1 431			
	Arvode ekonomiförvaltning	25 215	0			
	Kabel TV	16 007	0			
		69 572	19 791			
Not 10	Kassa och bank					
	SE-Banken	7 217	15 888			
	Handelsbanken	2 863	22 274			
		10 080	38 162			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	30 866 000	35 012 000	2 137 037	5 782 252	-184 268
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-71 749	-112 519	184 268
	Årets resultat					94 367
	Belopp vid årets slut	30 866 000	35 012 000	2 065 288	5 669 733	94 367
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Handelsbanken	STR54443	2,37%	2014-01-07	30 300 000	0
	Stadshypotek	691734	2,49%	2014-09-30	30 000 000	0
					60 300 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 300 000

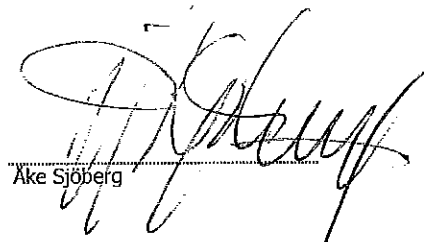
Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2


Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	17 900	17 900
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	350 000	405 770
Förutbetalda hyror och avgifter	387 696	356 546
Värme	211 989	235 669
El	10 442	21 958
Samfällighetsavgifter	75 488	19 894
Arvoden förtroendevalda	115 276	105 476
Sociala kostnader	33 480	32 700
Underhåll	18 610	171 236
Övriga upplupna kostnader	31 147	23 818
	1 234 128	1 373 067

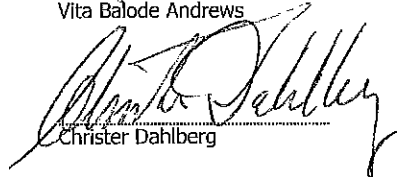
Stockholm, den 19 april 2014


Jaan Kubja

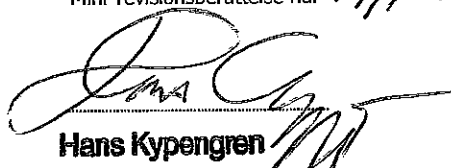

Vita Balode Andrews


Ake Sjöberg


Per-Ivar Sigelfeldt


Christer Dahlberg

Min revisionsberättelse har 14/4 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning


Hans Kypengren

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarstrand 2
Organisationsnummer 716405-7536

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2.

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.

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 Brf Mälarstrand 2 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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.

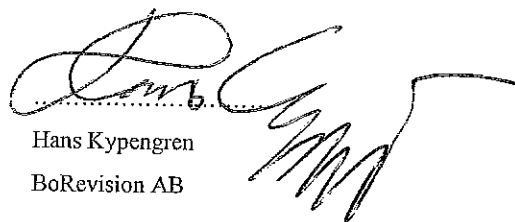
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 14/4 2014



Hans Kypengren
BoRevision AB