



Org Nr: 716405-7536

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Org.nr: 716405-7536

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org. nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet, Kräftan 7, som byggdes 1998 av JM Byggnads AB är belägen på Kungsholmen, Västermalms församling i Stockholms stad och innehas med äganderätt. 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 r o k.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>R o K</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1	16	565,5
2	19	1042,5
3	23	1726
4	18	1651,5
5	15	1530
Totalt	91	6515,5

Garage	24
Carport	2
Parkeringsplatser	9

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter, samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna behöver därför inte teckna någon extra ”bostadsrättstillägg” på sin hemförsäkring.

U

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det senaste året har styrelsen fortsatt sitt arbete med löpande översyn av fastigheterna för att kunna bibehålla dess höga standard. Löpande identifieras mindre saker som behöver åtgärdas, vilket sker löpande efter diskussioner i styrelsen och oftast har styrelsen själva åtgärdat bristerna. En viktig informationskälla om åtgärder är information och förslag från våra medlemmar.

Under året har exempelvis våra ytterportar underhållits. Detta för att få dem motstå vädrets makter. Löpande har portarna också injusterats för att motsvara kraven på en snabb stängning.

Under året har styrelsen utvärderat olika möjligheter att förbättra låssystemen till portarna samt även brevlådorna. Vi har ännu inte hittat acceptabla förslag till förbättringar. Det har stupat på kostnaderna för våra erhållna offerter utvisar kostnader om närmare 1 miljon kronor. Styrelsen fortsätter att leta efter möjliga alternativ som kostnadsmässigt kan försvaras.

Tvättmaskinerna i respektive tvättstuga har nu förnyats i alla tvättstugor. Nästa steg i tvättstugorna är manglarna som börjar bli ålderstigna men för närvarande har dess driftssäkerhet kunnat bibehållas med mindre reparationer.

Sophantering har moderniserats genom införandet av separering för matavfall. Detta innebär att en översyn av kärilbehovet kommer att göras under kommande år för att få en bättre anpassning till behovet.

Styrelsen har beslutat att installera en hjärtstartare i 27an baserat på fjolårets motion. Hjärtstartaren är beställd och förväntas vara installerad till stämman.

Styrelsen har också under året 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 med våra relativt låga månadsavgifter samt fortsätta med frivilliga amorteringar av föreningens lån enligt tidigare uppgjord plan. Styrelsen ser fram emot förslag från medlemmarna om förslag på ytterligare engagemang för tillsammans kan vi göra vår förening ännu bättre.

Skötseln av våra grönytor sköts via samfälligheten genom HSB Trädgård som ansvarar för dess skötsel. Deras främsta uppgifter är skötsel av grönområden inkluderande buskar och träd. Uppdraget innefattar också ytorna inom respektive förening. Målsättningen är att hålla en jämn standard mellan våra föreningar.

Styrelsen har under året tillsammans med de övriga berörda föreningarna träffat en muntlig uppgörelse med Kräftan 1620 om avgifterna för garagen. Överenskommelsen innebär att vi accepterar deras förslag på prissättning av drift och underhållskostnaderna mot att dom accepterar att kostnader relaterade till kapitalkostnaderna för deras fastighet inte ska ingå i beräkningsunderlaget. Det återstår fortsatt att formalisera denna uppgörelse i skriftlig form. Uppgörelsen innebär att vi ska betala Kräftan 1620 retroaktivt 100 tusen kronor (kostnaden belastar årets resultat) samt en mindre ökning av avgifterna för respektive garage hyresgäst från och med den 1 april 2019.

I slutet av året genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll OVK. I denna genomgång fick vi en del anmärkningar som vi jobbar med. De berörda kontaktas separat av styrelsen.

Föreningsfrågor

Under året har styrelsen haft 9 protokollförda styrelse sammanträde, en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma, samt ett antal avstämningar. Föreningen har under året givit ut 9 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.

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

Övernattningsslagenheten på bottenvåningen Kristinebergs Strand 3 utnyttjades flitigt särskilt i anslutning till helger. Nyttjande grad är 47 %.

Bastun i markplanet på Kristinebergs Strand 27 bokas på tavla i källaren i samma hus, Utnyttjandet av bastun har varit begränsad. Därigenom har vi under innevarande år även hyrt ut bastun till M 3 på samma villkor som våra medlemmar kan utnyttja bastun.

Kristinebergs Strand 29 har i källaren en snickarbod till medlemmarna för olika typer av hantverksjobb.

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.

Styrelsen har fastställt en policy om amortering av lånen innebärande att under en femårsperiod ska amorteringarna uppgå till de ackumulerade avskrivningarna. Avvikelse från detta kan göras om den årliga överskottslikviditeten behöver utnyttjas till planenliga reparationer.

Detta för att ha bättre utrymme att finansiera framtida större underhållsbehov med nya lån, samtidigt som avgifterna kan hållas stabila.

Under verksamhetsåret har lånet amorterats med 1 400 000 i enlighet med vår amorteringspolicy. I höstas omförhandlades räntan till 0,52 procent. Genomsnitts ränta under 2018 var 0,56 procent, genomsnitts ränta under 2017 var 0,72 procent.

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.

Samfällighetens ansvar är att sköta om de gemensamma grönytorna samt också tillse att föreningarna kan få samordningsfördelar vid gemensamma upphandlingar av tjänster.

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 värme, varm och kallvatten samt el till Brf Mälarstrand 3. Kostnaderna för Brf Mälarstrand 3: s utrymmen och förbrukning debiteras enligt självkostnadsprincipen.

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie stämman den 8e maj 2017 valdes en ny styrelse som konstituerade sig enligt nedan

Ordinarie	Jaan Kubja Vita Andrews Per-Ivar Sigelfeldt Charlotte Assarson Åke Sjöberg	Ordförande Kassör och samfällighet Fastighetsfrågor Sekreterare Upphandling och fastighetsfrågor
Suppleanter	Magnus Johansson Sven Ekman Nils Wrethag	Projektansvarig Parkering IT ansvarig

Revisorer

Vald revisor är Bo Revision AB

Valberedningen

Annika Melin	Kristinebergs Strand 3
Lena Lindman	Kristinebergs Strand 3
Gunilla Granberger	Kristinebergs Strand 3 - sammankallande

17

Medlemsinformation

Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelse skett. Det genomsnittliga försäljningspriset var 101,1 (97,8) tusen kronor per kvadratmeter inom intervallet 99,3-102,8 (82,4 – 104,8) tkr kronor per kvadratmeter.

Styrelsen har medgivit 2 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 bostadsrättsöverlåtelse 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 för dess hantering.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	144
Nya medlemmar	4
Medlemmar som lämnat föreningen	4
Summa medlemmar	144

Medlemsantalet överstiger antalet lägenheter då vissa lägenheter bebos av flera medlemmar.

Ekonomi 2018

Föreningen avslutade året med en vinst på 383 tusen kronor, vilket är 343 tusen kronor bättre än fjolårets resultat. Denna avvikelse beror på lägre kostnader för fastighetsskötsel. Räntekostnaderna försätter att sjunka årets genomsnittsränta var på 0,56 procent jämfört med 2017, då genomsnittsränta var 0,72 procent. Årets räntekostnader var 102 tusen kronor lägre jämfört med 2017, delvis på grund av lägre ränta, men även på grund av lägre lån.

Nettoomsättning eller intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka var oförändrade under året. Det är värt att notera att årsavgifterna har legat oförändrade sedan 2010.

Föreningens största kostnader är driftkostnaderna. Årets utfall är 2 150 tusen kronor, vilket är 284 tusen kronor lägre än utfallet 2017. Avvikelsen beror på lägre kostnader för löpande underhåll fastigheter (199 tusen kronor) och lägre kostnader övrig drift (70 tusen kronor). Kostnader för värme, el och vatten motsvarar 48 procent av driftkostnader, nämligen – 1 031 tusen kronor och är i linje med utfallet 2017.

Föreningen har fortsatt samarbete med Handelsbanken. Hela lånet har tre månaders bunden låneupplägg. Under året amorterades 1 400 tusen kronor av lånet. Vid årsskiftet var föreningens lån på 55 500 tusen kronor.

Årets kassaflöde är 158 tusen kronor, vilket är 144 tusen kronor bättre än föregående år.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 060	4 182	4 194	4 193	4 204	4 226
Resultat efter finansiella poster tkr	383	40	286	327	-188	94
Soliditet %	57	56	55	55	54	54
Bankskuld kr/kvm	8 518	8 733	8 887	9 071	9 256	9 256
Årsavgifter kr/kvm	628	628	628	628	628	628
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	368	424	378	346	330	337
Räntekostnader kr/kvm	47	63	72	98	195	224

En snittlägenhet på 72 kvm kan förenklat sägas vara belånad med 613 tusen kronor vid årets utgång. En lägenhet på 72 kvm har en månadsavgift om ca 3 800 kronor per månad. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 150 kronor per månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ungefär 280 kronor i månaden åt till att betala föreningens räntekostnader. Resterande del av det som betalas in används till att amortera lån så att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

Ekonomi 2019

Styrelsen har upprättat en budget som utgår från oförändrade avgifter för 2019. Denna budget är baserat på antagande på genomsnittsräntenivå på 0,55 procent samt oförändrade löpande driftskostnader. Budgeten har 300 tusen kronor för planerade underhållsarbeten.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 866 000	35 012 000	2 128 375	6 126 230	39 749
Reservering till fond 2017	0	0	0	0	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-119 354	119 354	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	39 749	-39 749
Årets resultat	0	0	0	0	383 090
Belopp vid årets slut	30 866 000	35 012 000	2 009 021	6 285 333	383 090

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 285 333
Årets resultat	383 090
	6 668 423

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	93 790
Balanseras i ny räkning	6 668 423
	6 762 213

Ytterligare upplysningar om föreningens ekonomi finns i efterföljande årsredovisningen.



Org Nr: 716405-7536

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 060 194	4 182 379
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 149 960	-2 434 495
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 981	-151 240
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 000	-175 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-970 702</u>	<u>-970 622</u>
Summa rörelsekostnader		-3 366 642	-3 732 018
Rörelseresultat		693 552	450 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	930	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-311 391</u>	<u>-411 433</u>
Summa finansiella poster		-310 461	-410 612
Årets resultat		383 090	39 749

W



Org Nr: 716405-7536

Bostadsrättsföreningen Mälardalen 2

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>129 446 868</u>	<u>130 417 570</u>
		129 446 868	130 417 570
Summa anläggningstillgångar		<u>129 446 868</u>	<u>130 417 570</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	133 230
Övriga fordringar	Not 8	1 779 499	1 640 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>98 495</u>	<u>35 277</u>
		1 877 994	1 808 808
Kassa och bank	Not 10	135 614	112 277
Summa omsättningstillgångar		<u>2 013 608</u>	<u>1 921 085</u>
Summa tillgångar		<u>131 460 477</u>	<u>132 338 655</u>

18



Org Nr: 716405-7536

Bostadsrättsföreningen Mälmarstrand 2

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 878 000	65 878 000
Yttre underhållsfond	2 009 021	2 128 375
	<u>67 887 021</u>	<u>68 006 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 285 333	6 126 230
Årets resultat	383 090	39 749
	<u>6 668 423</u>	<u>6 165 979</u>
Summa eget kapital	<u>74 555 444</u>	<u>74 172 354</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>55 500 000</u>	<u>56 900 000</u>
	55 500 000	56 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	183 214	165 420
Skatteskulder	241 332	235 053
Övriga skulder	Not 12 17 924	17 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>962 562</u>	<u>847 928</u>
	1 405 032	1 266 301
Summa skulder	<u>56 905 032</u>	<u>58 166 301</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>131 460 477</u>	<u>132 338 655</u>

A



Org Nr: 716405-7536

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	383 090	39 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	970 702	970 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 353 792	1 010 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 022	184 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	138 731	-180 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 557 545	1 013 772
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 400 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	157 545	13 772
Likvida medel vid årets början	1 572 051	1 558 279
Likvida medel vid årets slut	1 729 596	1 572 051

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

VA



Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 094 124	4 094 124
Hyror	525 500	515 809
Övriga intäkter	-559 430	-427 554
Bruttoomsättning	<u>4 060 194</u>	<u>4 182 379</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	303 293	295 583
Reparationer	175 865	375 160
El	126 298	116 597
Uppvärmning	793 978	816 605
Vatten	111 486	106 271
Sophämtning	73 614	73 664
Fastighetsförsäkring	88 564	96 350
Kabel-TV och bredband	168 622	172 107
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	121 667	119 665
Förvaltningsarvoden	74 676	126 426
Övriga driftkostnader	18 107	16 713
Planerat underhåll	93 790	119 354
	<u>2 149 960</u>	<u>2 434 495</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 298	58 731
Administrationskostnader	43 601	68 087
Extern revision	14 000	16 975
Konsultkostnader	0	2 450
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<u>79 981</u>	<u>151 240</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	130 000	137 900
Sociala avgifter	36 000	37 761
	<u>166 000</u>	<u>175 661</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	789	617
Övriga ränteintäkter	141	204
	<u>930</u>	<u>821</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	308 885	410 930
Övriga räntekostnader	2 506	503
	<u>311 391</u>	<u>411 433</u>

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 330 742	103 330 742			
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 330 742	143 330 742			
Ingående avskrivningar	-12 913 172	-11 942 550			
Årets avskrivningar	-970 702	-970 622			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 883 874	-12 913 172			
Utgående redovisat värde	129 446 868	130 417 570			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	107 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	206 000 000	206 000 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	25 043	140 487			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 593 982	1 459 774			
Övriga fordringar	160 474	40 040			
	1 779 499	1 640 301			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	98 495	35 277			
	98 495	35 277			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
SEB	57 024	25 908			
Handelsbanken	78 591	86 369			
	135 614	112 277			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	51872	0,52%	2019-10-04	55 500 000	0
				55 500 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 500 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				77 052 000	77 052 000
Not 12 Övriga skulder					
Depositioner				17 900	17 900
Inre fond				0	0
Övriga kortfristiga skulder				24	0
				17 924	17 900

**Bostadsrättsföreningen Mälmarstrand 2**


Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	72 465	75 108
Förutbetalda hyror och avgifter	373 739	357 244
Övriga upplupna kostnader	516 358	415 576
	<u>962 562</u>	<u>847 928</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2/4 2019


Charlotte Assarsson
Lövgröen


Jaan Kubja


Per-Ivar Sigelfeldt


Vita Balode Andrews


Åke Sjöberg

Min
Vår revisionsberättelse har den 11/4 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



Ola Trané
BOREVISION

VA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2, org.nr. 716405-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinslüt i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarstrand 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2019



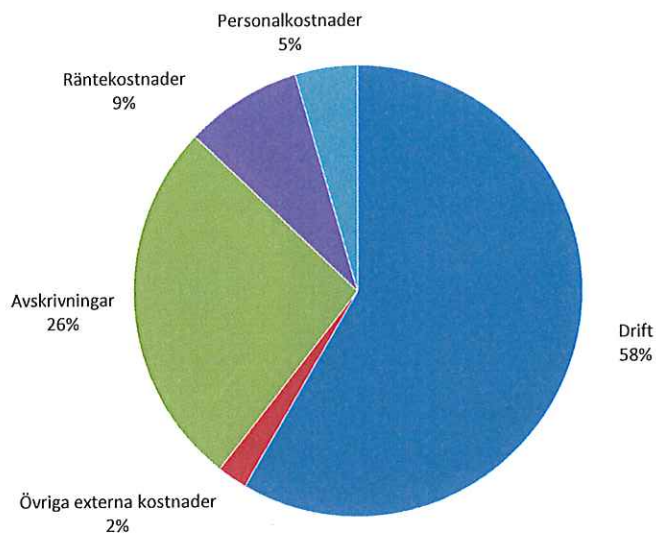
Ola Trané

BoRevision AB

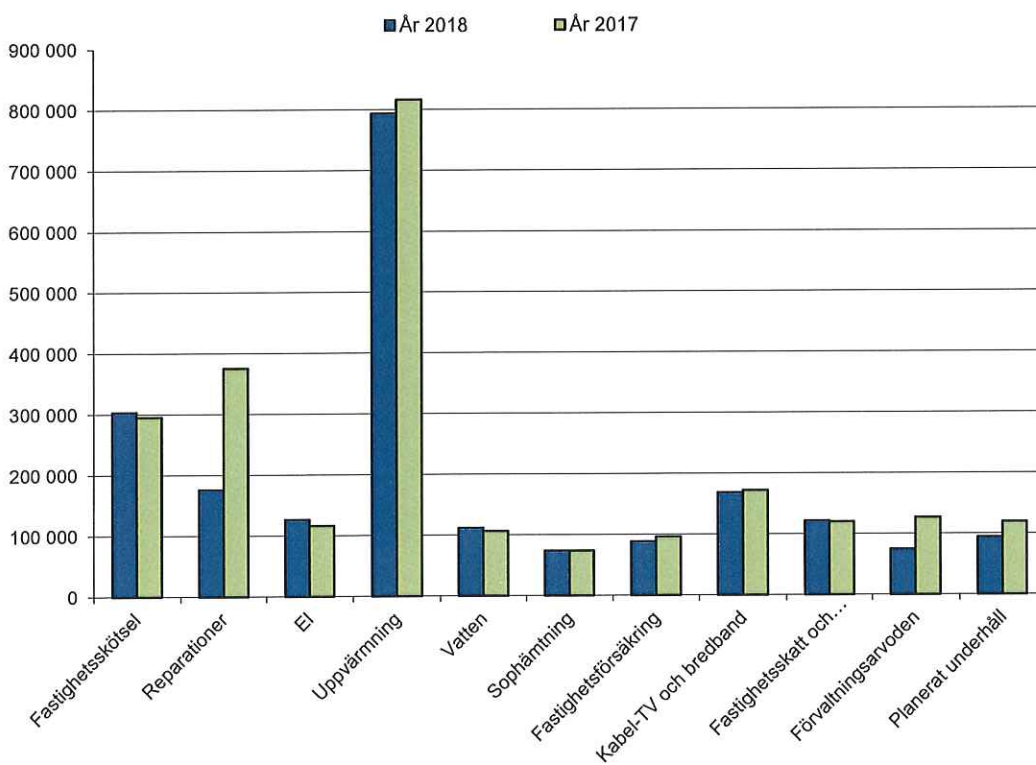


Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VA

Anna Jansson

Från: Ola Trané <ola.trane@borevision.se>
Skickat: den 11 april 2019 08:09
Till: Anna Jansson; styrelsen@malarstrand2.se
Ämne: Brf Mälarstrand 2
Bifogade filer: påskriften ÅR 1812 Brf Mälarstrand 2.pdf

Hej,

Bifogas kopia påskriften ÅR, Originalen inkl protokollen lämnas idag till HSB Fleminggatan (Anna J)

Kommentar till förvaltningsberättelsen,

-Föreningens namn, org nr samt sidnr ska vara angivna

-Fel år och datum angivet för Ordinarie stämman, ska vara 7maj 2018 (ej 8maj 2017)

Hälsningar

Ola Trané

The logo for BoRevision, featuring the company name in a serif font with a blue horizontal bar on either side.

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Kontakt
Telefon: 08/737 90 47
Mobiltelefon: 0709/117 710
E-post: ola.trane@borevision.se

Post- och besöksadress:
Vasagatan 46, 4tr
111 20 Stockholm

Hemsida:
<http://www.borevision.se>

Vi ber dig lägga märke till att detta e-postmeddelande kan innehålla konfidentiell information. Om du felaktigt blivit mottagare av detta meddelande, ber vi dig informera avsändaren om felet genom att använda svar-funktionen. Vi ber dig också att radera e-postmeddelandet utan att skicka det vidare eller kopiera det. Trots att vi intygar att e-postmeddelandet och eventuella bilagor inte innehåller virus och andra fel som kan påverka datorn eller IT-systemet där det mottages och läses, öppnas det på mottagarens eget ansvar. Vi tar inte på oss något ansvar för förlust eller skada, som har uppstått i samband med att e-postmeddelandet mottagits och använts.

Motion till årsmöte 2019-05-13, BRF Mälarstrand 2

Beskriv vad ärendet handlar om (rubrik)

Elbilsladdstolpar till föreningen/samfälligheten

Skriv vad ärendet handlar om.

Samhället går i en riktning där alla måste bidra och reducera sitt koldioxidavtryck. Ett led i detta är övergången från bilar drivna av fossilt bränsle till laddbara elbilar. För att underlätta denna övergång bör föreningen se över möjligheterna att installera elbilsladdstolpar som samtliga medlemmar kan nyttja.

Därför föreslår jag:

Avsluta motionen med att själv föreslå ett beslut som du tycker att årsstämman ska ta.

Att styrelsen tillsätter en arbetsgrupp, med uppdraget att undersöka möjligheterna samt att ta fram kostnadsförslag och plan för att installera laddstolpe/laddstolpar inom föreningen/samfälligheten. Arbetsgruppen ska ha som mål att inför nästkommande årsmöte lägga fram ett realistiskt förslag för medlemmarna att ta ställning till.

Motion till årsmöte 2019-05-13, BRF Mälarstrand 2

Namn, lägenhetsnummer och datum.

Anders Habenicht, 433, 2019-03-01

Skicka eller lämna personligen din motion till styrelsen via styrelsen@malarstrand2.se

Motion till årsmöte 2019-05-13, BRF Mälarstrand 2

Beskriv vad ärendet handlar om (rubrik)

Sollceller på föreningens tak

Skriv vad ärendet handlar om.

Med ambitionen att dra ner föreningens kostnader bör vi se över vad vi kan göra för att minska kostnaderna för uppvärmningen av fastigheten. Ett sätt vore att föreningen i viss mån börjar producera sin egen el med hjälp av solceller på föreningens tak. Detta skulle samtidigt bidra med att reducera föreningens koldioxidavtryck.

Därför föreslår jag:

Avsluta motionen med att själv föreslå ett beslut som du tycker att årsstämman ska ta.

Att styrelsen tillsätter en arbetsgrupp, med uppdraget att undersöka möjligheterna samt att ta fram kostnadsförslag och plan för att installera solceller på föreningens/samfällighetens tak. Arbetsgruppen ska ha som mål att inför nästkommande årsmöte lägga fram ett realistiskt förslag och kalkyl för medlemmarna att ta ta ställning till.

Motion till årsmöte 2019-05-13, BRF Mälarstrand 2

Namn, lägenhetsnummer och datum.

Anders Habenicht, 433, 2019-0301

Skicka eller lämna personligen din motion till styrelsen via styrelsen@malarstrand2.se

Motion till årsstämman 2019, BRF Mälarstrand 2

Motion angående:

Markområden, lokaler, förråd inom Brf Mälarstrand 2, dess användning och medlemmarnas behov.

Motionen handlar om:

Inom Brf Mälarstrand 2 finns flera markområden, lokaler och förråd.

Hur använder vi dessa ytor idag?

Nyttjar vi dessa på ett sätt som fyller de behov som finns inom vår BRF och kommer medlemmarna tillgodo eller finns det andra behov som inte är tillgodosedda idag? Är det möjligt att göra förändringar utifrån behov som framkommer?

I samtal med medlemmar inom Brf har framkommit att det finns olika idéer och behov om användning av dessa ytor och lokaler. Områden som har kommit på tal är bland annat: markytan i norrläge till vänster om 3:an, trädgård/ planteringar framför portar samt mellan 27 och 29, innergårdar. Rummet för långtidsförvaring av cyklar i 29:an, bastun, gästrummet, snickarboden i 29:an och verktygsförråden.

Frågor finns också om de markytor som ingår i samfälligheten och hur vi samverkar med de andra föreningarna?

En arbetsgrupp bestående av ett antal medlemmar i BRF kan inventera behoven och föreslå ändringar eller åtgärder. Det vore önskvärt att en styrelsemedlem ingick i arbetsgruppen. Förslagen presenteras för styrelsen och BRF:s medlemmar under verksamhetsåret. Om förslagen kräver beslut av årsstämman läggs förslagen fram som motioner till årsstämman år 2020.

Förslag till beslut:

Vi yrkar att stämman ska besluta:

att tillsätta en arbetsgrupp som får i uppdrag att undersöka hur de gemensamma markytorna, lokalerna och förråden används idag, samt inventera vilka behov som finns bland medlemmarna inom Brf Mälarstrand 2 och ge förslag till förändringar och åtgärder. I uppdraget ingår också att ge förslag och synpunkter till samfälligheten.

2019-02-28

Annika Melin Lgh.nr. 431, Lena Lindman Lgh.nr. 421 Helena Sivertsson Lgh.nr. 663,
Gunilla Granberger Lgh.nr. 445

Motion till årsstämman 2019, BRF Mälarstrand 2

Motion angående:

Hållbarhet och miljö

Motionen handlar om:

I samtal med medlemmar inom Brf Mälarstrand 2 har frågor lyfts om hur vi inom föreningen arbetar med hållbarhet och miljö. Hur kan vår förening och våra medlemmar bidra till en minskad klimatpåverkan genom en hållbar återvinning och återanvändning? Vad är möjligt för vår förening? Finns det ny kunskap och nya metoder som vi kan använda inom BRF?

Det handlar om hållbarhet ur flera perspektiv, det lilla perspektivet och i det stora.

Sophantering är en fråga som många medlemmar har synpunkter på och ser möjligheter till förbättringar.

Exempel på andra ide'er, frågor och aktiviteter som framkommit:

- att använda solceller som energikälla
- ny teknik och förvaring av sopor
- elstolpar för laddning av elbilar
- använda rörelsekänsliga lampor/ LED-lampor för att spara energi
- informera om och använda bilpoolen
- anordna loppmarknad för prylar och klädbytdagar
- ha gemensamma verktyg som vi kan låna
- vidta åtgärder för att minska energispill orsakat av drag vid balkongdörrar och fönster.

Hur kan vi samverka med de andra bostadsrättsföreningarna inom samfälligheten?

En miljöarbetsgrupp bestående av ett antal medlemmar inom föreningen kan ta sig an dessa frågor. I arbetet ingår bla. att ta fram information och vägledning för Brf Mälarstrand 2 och dess medlemmar vad gäller återanvändning och återvinning, liksom annan hushållning med material, råvaror och energi. Arbetsgruppen ska vidare presentera information och aktiviteter som kan bidra till att minska konsumtion och förbrukning samt öka återvinning och kretslopp inom föreningen. Det vore önskvärt att en styrelsemedlem ingick i arbetsgruppen.

Genom att vi arbetar aktivt med miljöaktiviteter kommer även den sociala gemenskapen inom föreningen att stärkas. Klimatet är en av vår tids viktigaste frågor där vår förening måste bidra och ta sitt ansvar.

Förslag till beslut:

Vi yrkar att stämman ska besluta:

att tillsätta en miljöarbetsgrupp bestående av ett antal medlemmar i BRF med övergripande syfte att främja och bidra till en långsiktig hållbar utveckling för Brf Mälarstrand 2 och dess medlemmar.

I arbetet ingår bla. att ta fram information och vägledning för Brf Mälarstrand 2 och dess medlemmar vad gäller återanvändning och återvinning, liksom annan hushållning med material, råvaror och energi. Arbetsgruppen ska vidare presentera information och aktiviteter som kan bidra till att minska konsumtion och förbrukning samt öka återvinning och kretslopp inom föreningen.

2019-02-28

Fredrik Gustafsson Lgh.nr.511, Annika Melin Lgh.nr.431, Lena Lindman Lgh.nr.421,

Helena Sivertsson Lgh.nr 663, Gunilla Granberger Lgh.nr.445

Styrelsens yttrande till motionerna på årsmötet 2019

Elbilstolpar till föreningen/samfälligheten

Styrelsen tillstyrker motionärernas förslag med att stämman tillsätter en utredning som tar reda på alla konsekvenser som dessa motionärer föreslår.

Solceller på föreningens tak

Styrelsen tillstyrker motionärernas förslag med att stämman tillsätter en utredning som tar reda på alla konsekvenser som dessa motionärer föreslår.

Markområden, lokaler, förråd

Styrelsen tillstyrker motionärernas förslag med att stämman tillsätter en utredning som tar reda på alla konsekvenser som dessa motionärer föreslår.

Hållbarhet och miljö

Styrelsen tillstyrker motionärernas förslag med att stämman tillsätter en utredning som tar reda på alla konsekvenser som dessa motionärer föreslår.