

## Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org. nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2019

### 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:

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

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.

VA

## 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. Det är viktigt att alla medlemmar löpande anmäler via mail till styrelsen och husvärdarna om noterade brister så att bristerna kan avhjälpas. Styrelsen har ingen teknisk förvaltning utan detta arbete görs av frivilliga krafter. Detta för att bespara kostnader för oss medlemmar. Vi inom styrelsen genomför också löpande ronderingar för att upptäcka eventuella brister.

Arbetet med nya låssystem och postlådor har inte avstannat speciellt med tanke på att våra fastigheter blir äldre och våra grannföreningar har redan moderniserat sina system. Idag fungerar dessa hyffsat efter mindre reparationer, men styrelsen har fortsatt beredskap att göra denna investering. Investeringen inkluderas i underhållsplanen 2020.

Vi har infört separering för matavfall. Detta innebär att en översyn av kärlobehovet kommer att göras under kommande år för att få en ännu bättre anpassning till behovet. Vi har redan fått ner kostnaderna för sophantering genom att optimera antalet tunnor efter behovet. Detta arbete kommer att fortsätta under innevarande år.

Under året har strategin med att se över alla avtal som förfaller till omförhandling fortsatt. Detta har inneburit att under året har bredbandsavtalet med Ownit omförhandlats med en tredjedels prisreduktion. Sedan tidigare har vi ett nytt avtal med Com Hem som också innebar en betydande prisreduktion.

Styrelsen har lagt ner stora krafter på OVK besiktningen som är ett lagstadgat krav. Arbetet påbörjades föregående år men vi fick en hel del anmärkning. Detta innebar ett omtag där vi bl. a beställde rensning av alla kanaler, vilket inte gjorts på länge. Efter ett stort frivilligt arbete från styrelsen tillsammans med entreprenören har vi erhållit ett godkännande.

Styrelsen har påbörjat arbetet med energideklarationen genom upphandling av leverantörer och förberedelser. Arbetet ska vara klart till sommaren. Vår leverantör kommer att leverera besparings- och effektiviseringsförslag för värmekostnaden. Utifrån dessa förslag kommer styrelsen att påbörja arbetet med att investera i energibesparande åtgärder. Värmekostnaden är föreningens enskilt största post.

Styrelsen har också under året verkat för ett ökat engagemang från medlemmarna i 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.

Vid förra föreningsstämman antogs två motioner med beslut om arbetsgrupper för att utreda möjligheter till besparingar och effektiviseringar inom miljö och markområdet. Deras arbete beskrivs i ett separat kapitel nedan.

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.

## Mark- och miljögruppens verksamhet

Mark- och miljögruppen bildades utifrån två motioner som bifölls på årsstämman 2019. Motioner om utredning av solceller som energikälla och laddstolpar för elbilar bifölls också av årsstämman och Mark- och miljögruppen fick uppdraget att utreda frågorna. Under året har gruppen bestått av 7–10 medlemmar, möten har hållits en gång i månaden. Mark- och miljögruppen har under verksamhetsåret arbetat med hållbarhet och miljö ur flera perspektiv.

**Solceller:** Arbetsgruppen har utrett förutsättningar att installera solceller som energikälla för Brf M2. Förslaget med kostnadskalkyler och anläggningens utformning har presenterats i ett informationsblad som delats ut till alla medlemmar. Av de tio leverantörer som kontaktades valdes HP Solartech ut som leverantör.

**Laddstolpar för laddning av elbilar:** Arbetsgruppen undersöker möjligheten att installera laddstolpar för elbilar. Olika alternativ har diskuterats, längs Kristinebergs strand, vid vändplanen, ytan bredvid grovsoprummet, bilpoolplatsen och garaget. Diskussion förs med samfälligheten och en skrivelse planeras till kommunen angående gatuplatser. Smart laddningstjänst för kö och färdigladdat har också diskuterats.

**Källsortering och sophantering:** Arbetsgruppen har tagit fram information och vägledning vad gäller återanvändning och återvinning, skriftlig information har satts upp i källsorteringsrummen samt information om grovsoprummet. En anpassning av intervallen för hämtning av kärnen har genomförts samt antal kärn utifrån de behov föreningen har. Det har bidragit till minskade kostnaderna för hämtningen. En storrengöring av kärn och soprumsgolv har genomförts och kommer att ske 1g/år. Framtagning av kostnads nyttoanalyser kommer att genomföras. Arbetet med att informera medlemmarna om källsortering är en pågående process. Under 2020 kommer ett samarbete inledas med grannföreningar om grovsoprummets funktion och användning.

**Miljöpolicy:** En miljöpolicy är ett viktigt styrdokument för arbetet med hållbarhet och miljö, hur kan vår bostadsrättsförening bidra till en minskad klimatpåverkan? Under kommande verksamhetsår kommer arbetsgruppen att ta fram ett förslag på en sådan.

**Marktytor och lokaler:** Arbetsgruppen har påbörjat en undersökning av föreningens gemensamma marktytor, lokaler och förråd, dess funktion och användning samt behov som framkommit. Förslag till förändringar och åtgärder kommer att tas fram. Arbetsgruppen har inspekterat trädgårdar och gräsytor samt konsulterat en trädgårdsarkitekt. Vi har tittat på behov av uppfräschning och förnyelse av växtligheten. En genomgång av kantstenar, staket, soffor och säkerhet har gjorts. Ett förslag på träd- och trädgårdspolicy kommer att tas fram. Förslag ska också diskuteras med Samfälligheten.

**Cykel och barnvagnsförråden:** Samtliga förråd har inventerats, målsättningen är att göra förråden mer funktionella och ändamålsenliga. En utrensning av cyklar har genomförts. I ”långtidsförvaringen av cyklar” i 29:an förvaras allt möjligt som inte ska stå där. Åtgärder kommer att genomföras för att få var sak på rätt plats. En andra utrensning av leksaker, pulkor mm. kommer att genomföras under våren. Förslag kommer att presenteras på att sätta upp hyllor och krokar för att få bättre ordning och tillgänglighet.

**Sociala aktiviteter:** En mycket lyckad loppmarknad har genomförts tillsammans med Brf Kräftan, M1 och M2. En ny loppmarknad planeras till hösten tillsammans med våra grannföreningar. Ett uppskattat glöggmingel i december lockade ett 35 tal medlemmar och julkransar sattes upp i portarna till julhelgen.

## Föreningsfrågor

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsesammanträden, en ordinarie föreningsstämma, samt ett antal avstämningar. Föreningen har under året givit ut 11 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i vår fastighet. På föreningens webbsida, [www.malarstrand2.se](http://www.malarstrand2.se) finns viktiga uppgifter och löpande information om föreningen.

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

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

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 planliga 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 1,5 miljoner kronor i enlighet med vår amorteringspolicy. I höstas omförhandlades räntan till 0,47 procent innebärande en reduktion med 0,05 procent jämfört med årets första månader. Genomsnittsränta under 2019 var 0,51 procent, genomsnittsränta under 2018 var 0,56 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 stämma den 13e maj 2019 valdes en ny styrelse som konstituerade sig enligt nedan

Ordinarie	Jaan Kubja Vita Andrews Per-Ivar Sigelfeldt Magnus Hugemark Åke Sjöberg	Ordförande Kassör och samfällighet Fastighetsfrågor Parkeringsansvarig Upphandling och fastighetsfrågor
Suppleanter	Magnus Johansson Annika Melin Nils Wrethag	Projektansvarig (avgick augusti 2019) Sekreterare IT ansvarig

## Revisorer

Vald revisor är Bo Revision AB

## Valberedningen

Sven Ekman	Kristinebergs Strand 3
Lena Lindman	Kristinebergs Strand 3
Anita Karlsson	Kristinebergs Strand 3
Gunilla Granberger	Kristinebergs Strand 3 - sammankallande



## Medlemsinformation

Under året har 7 (2) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 3 utan vederlag. Det genomsnittliga försäljningspriset var 89,0 (101,1) tusen kronor per kvadratmeter inom intervallet 81,8–92,2 (99,3 – 102,8) tusen kronor per kvadratmeter.

Styrelsen har medgivit 3 andrahandsuthyrningar. 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 för dess hantering.

### Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	144
Nya medlemmar	6
Medlemmar som lämnat föreningen	-9
Summa medlemmar	141

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

### Ekonomi 2019

Föreningen avslutade året med en vinst på 403 tusen kronor, vilket är 20 tusen kronor bättre än fjolårets resultat.

Nettoomsättning eller intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka var oförändrade under året. Det är värt att notera att årsavgifterna har legat oförändrade sedan 2010. Årets nettoomsättning är 162 tusen kronor högre jämfört med föregående år. Under 2018 bokfördes uppgörande av garagetvisten med Kräftan 1620 motsvarande 130 tusen kronor. Ytterligare en bidragande faktor för årets högre nettoomsättning är en ersättning från HSB mark för felaktig utförd tjänst motsvarande 50 tusen kronor.

Föreningens största kostnader är driftskostnaderna. Årets utfall är 2,3 miljoner kronor, vilket är 161 tusen kronor högre än 2018. Avvikelsen beror på högre kostnader för planerat underhåll – inköpta torktumlare för alla tre fastigheter, samt genomförda åtgärder efter fjolårets obligatoriska ventilationskontroll. Årets kostnader för dessa var 131 tusen kronor högre jämfört med föregående år. Kostnader för värme, el och vatten motsvarar 47 procent av driftskostnader, nämligen – 1,1 miljoner kronor och är 48 tusen kronor högre än föregående år. Avvikelsen beror på något högre kostnader för värme (11 tusen kronor) och vatten (10 tusen kronor), samt felperiodiserade elkostnader (27 tusen kronor).

Föreningen har fortsatt samarbete med Handelsbanken. Föreningens fastighetslån har tre månaders bunden upplägg. Under året amorterades 1,5 miljoner kronor av lånet. Vid årsskiftet var föreningens lån 54 miljoner kronor. Räntekostnaderna sjönk marginellt jämfört med 2018. Årets räntekostnader var 20 tusen kronor lägre, delvis på grund av 0,05 procentenheter lägre ränta samt lägre fastighetslån.

VA

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 222	4 060	4 182	4 194	4 193	4 204	4 226
Resultat efter finansiella poster tkr	403	383	40	286	327	-188	94
Soliditet %	57	57	56	55	55	54	54
Bankskuld kr/kvm	8 288	8 518	8 733	8 887	9 071	9 256	9 256
Årsavgifter kr/kvm	628	628	628	628	628	628	628
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	393	368	424	378	346	330	337
Räntekostnader kr/kvm	44	47	63	72	98	195	224

En snittlägenhet på 72 kvm kan förenklat sägas vara belånad med 597 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 2 360 kronor per månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ungefär 265 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 2020

Styrelsen har upprättat en budget som utgår från oförändrade avgifter för 2020. Denna budget är baserat på antagande på genomsnittsräntenivå på 0,50 procent samt i stort 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	2 009 021	6 285 333	383 090
Reservering till fond 2017	0	0	0	0	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-93 790	93 790	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	383 090	-383 090
Årets resultat	0	0	0	0	402 690
Belopp vid årets slut	30 866 000	35 012 000	1 915 231	6 762 213	402 690

## Förslag till disposition av årets resultat

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 762 213
Årets resultat	402 690
	<b>7 164 903</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	224 601
Balanseras i ny räkning	7 164 903
	<b>7 389 504</b>

Ytterligare upplysningar om föreningens ekonomi finns i efterföljande årsredovisningen.

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 221 700	4 060 194
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 322 892	-2 149 960
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 272	-79 981
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 731	-166 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-970 702</u>	<u>-970 702</u>
Summa rörelsekostnader		-3 530 597	-3 366 642
<b>Rörelseresultat</b>		<b>691 103</b>	<b>693 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	968	930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-289 382</u>	<u>-311 391</u>
Summa finansiella poster		-288 414	-310 461
<b>Årets resultat</b>		<b>402 690</b>	<b>383 090</b>



**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>128 476 167</u>	<u>129 446 868</u>
		128 476 167	129 446 868
Summa anläggningstillgångar		<u>128 476 167</u>	<u>129 446 868</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 703 289	1 779 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>166 801</u>	<u>98 495</u>
		1 870 091	1 877 994
Kassa och bank	Not 10	109 349	135 614
Summa omsättningstillgångar		<u>1 979 440</u>	<u>2 013 608</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>130 455 607</u></b>	<b><u>131 460 477</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 878 000	65 878 000
Yttre underhållsfond	<u>1 915 231</u>	<u>2 009 021</u>
	67 793 231	67 887 021
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 762 213	6 285 333
Årets resultat	<u>402 690</u>	<u>383 090</u>
	7 164 903	6 668 423
Summa eget kapital	<u>74 958 134</u>	<u>74 555 444</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>54 000 000</u>	<u>55 500 000</u>
	54 000 000	55 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	368 606	183 214
Skatteskulder	246 974	241 332
Övriga skulder	Not 12 17 900	17 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>863 993</u>	<u>962 562</u>
	1 497 473	1 405 032
Summa skulder	<u>55 497 473</u>	<u>56 905 032</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>130 455 607</u></b>	<b><u>131 460 477</u></b>

KA

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	402 690	383 090
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	970 702	970 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 373 391</u>	<u>1 353 792</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 021	65 022
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>92 441</u>	<u>138 731</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 503 853</u>	<u>1 557 545</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 400 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 853</b>	<b>157 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 729 596</b>	<b>1 572 051</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 733 450</b>	<b>1 729 596</b>

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

## 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 under 10 år. Komponenterna skrivs årligen 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 styrelsen.

#### 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 1 377 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	4 094 124	4 094 124
Årsavgifter	562 455	525 500
Hyrer	-434 879	-559 430
Övriga intäkter	<u>4 221 700</u>	<u>4 060 194</u>
Bruttoomsättning		
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
	275 403	303 293
Fastighetsskötsel och lokalvård	199 789	175 865
Reparationer	153 118	126 298
El	805 329	793 978
Uppvärmning	121 325	111 486
Vatten	62 262	73 614
Sophämtning	95 649	88 564
Fastighetsförsäkring	133 585	168 622
Kabel-TV och bredband	125 307	121 667
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	108 208	74 676
Förvaltningsarvoden	18 316	18 107
Övriga driftkostnader	224 601	93 790
Planerat underhåll	<u>2 322 892</u>	<u>2 149 960</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	7 049	0
Hyrer och arrenden	7 639	17 298
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 227	43 601
Administrationskostnader	17 625	14 000
Extern revision	5 732	5 082
Medlemsavgifter	<u>67 272</u>	<u>79 981</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	139 500	130 000
Arvode styrelse	30 231	36 000
Sociala avgifter	<u>169 731</u>	<u>166 000</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	830	789
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	138	141
Övriga ränteintäkter	<u>968</u>	<u>930</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	285 409	308 885
Räntekostnader långfristiga skulder	3 973	2 506
Övriga räntekostnader	<u>289 382</u>	<u>311 391</u>



**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 330 742	103 330 742			
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 330 742</b>	<b>143 330 742</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-13 883 874	-12 913 172			
Årets avskrivningar	-970 702	-970 702			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 854 575</b>	<b>-13 883 874</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 476 167</b>	<b>129 446 868</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	99 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	107 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>256 000 000</b>	<b>206 000 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	179	25 043			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 624 100	1 593 982			
Övriga fordringar	79 010	160 474			
	<b>1 703 289</b>	<b>1 779 499</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	166 801	98 495			
	<b>166 801</b>	<b>98 495</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
SEB	38 163	57 024			
Handelsbanken	71 187	78 591			
	<b>109 349</b>	<b>135 614</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
	Ränteändr	Nästa års			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	Belopp	amortering
Stadshypotek	213640	0,47%	2020-01-07	54 000 000	0
				<b>54 000 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 000 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				77 052 000	77 052 000
<b>Not 12 Övriga skulder</b>					
Depositioner				17 900	17 900
Övriga kortfristiga skulder				0	24
				<b>17 900</b>	<b>17 924</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				62 040	72 465
Förutbetalda hyror och avgifter				417 597	373 739
Övriga upplupna kostnader				384 356	516 358
				<b>863 993</b>	<b>962 562</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17 mars 2020

  
.....  
Jaan Kubja

  
.....  
Vita Balode Andrews

  
.....  
Per-Ivar Sigelfeldt

  
.....  
Lars Hügemark

  
.....  
~~Ake Sjöberg~~

*Annika Melin - suppleant*

Vår revisionsberättelse har 29/3 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Ola Trané / BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# 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 2019.

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 2019 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 kreditinstitut 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 29 mars 2020

Ola Trané

BoRevision AB