

Brf Mälarstrand 2



Årsredovisning

för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Vid ordinarie stämma den 19 april 2010 valdes ny styrelse som konstituerade sig som följer:

Ordinarie	Fredric Svensson	Ordförande
	Jaan Kubja	Kassör
	Charlotte Assarsson	Sekreterare
	Hans Engdahl	
	Katarina Nodby	

Suppleanter	Carina Göransson
	Krister Brusdal

Under hösten avflyttade Katarina Nodby från föreningen varvid Krister Brusdal valdes in som ordinarie ledamot.

Revisorer

Vald revisor är en revisor hos Bo Revision AB

Valberedning

Lars Hedberg	Sammanställande
Marie-Louse Renius	
Pia Andersson	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kräftan 7, som bebyggdes 1998 av JM Byggnads AB är belägen på Kungsholmen, S:t Görans församling i Stockholms stad. Gatuadresserna 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 Brf Kräftan 1620. Den totala bostadsytan uppgår till 6 515 kvm fördelad på lägenheter i storlekar 1 rok - 5 rok.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Det genomsnittliga försäljningspriset var 64 495 kronor per kvadratmeter inom intervallet 58 182 till 71 409 kronor per kvadratmeter. Styrelsen har medgivit två nya andrahandsuthyrningar och förlängt två 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 själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till

lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut.

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras säljaren en expeditonsavgift på 2,5 procent av ett basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av ett basbelopp vid varje pantsättning. Dessa avgifter finansierar administrativa kostnader i sammanhanget.

Samfällighet

Föreningen ingår i en samfällighetsförening tillsammans med grannföreningarna Brf Kräftan 1620, Brf Mälarstrand 1 och Brf Mälarstrand 3. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och 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 växtlighet, då framförallt träden nu börjat växa rejält. Ett avtal har tecknats med MLT där en plan lagts upp att samtliga träd beskärs under en treårsperiod.

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 värmeundercentral levereras värme samt 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 10 protokollförda sammanträden, en arbetsgrupp för bredband samt ett stort antal informella kontakter däremellan.

Den ekonomiska och lägenhetsadministrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Den teknisk förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm, FASTO. Avtalet innefattar månatlig tillsyn av undercentralen för värme och varmvatten samt jourberedskap. Därutöver ger avtalet utrymme för avrop av tjänster från FASTO allt efter behov. Medlemmar i styrelsen och i någon mån andra medlemmar svarar nu själva för delar av den tekniska förvaltningen som lampbyten, skyltning på porttavlor, enklare justeringar, upphandling av underentreprenörer, sopning och snöskottning. Större arbeten avropas från entreprenörer med vilka FASTO har avtal. Tvättstugorna sköts av Electrolux och hissarna av Kone.

Föreningsfrågor

Föreningen gav under året ut 11 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i vår fastighet. På föreningens websida, www.malarstrand2.se, återfinns viktiga uppgifter och löpande information om föreningen.

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

Övernattningslägenheten på bottenvåningen Kristinebergs Strand 3 utnyttjas flitigt särskilt i anslutning till helger. Hyran för lägenheten är vardagar 100 kronor per natt och 200 kronor natt mot lördag samt sön- och helgdag. 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. JS.

Väsentliga händelser

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutförts och godkänts. Även en energideklaration har genomförts och anslagits.

Upphandlingar

Under året har mycket tid lagts på att förhandla fram och teckna ett avtal med OwnIt, för installation av bredband med fiber till alla föreningens lägenheter. Kostnaden för installationen beräknas bli ca 350.000 kr och avtalet ger OwnIt exklusivitet på leverans av tjänster under 3år. För de som önskar att ansluta sig till tjänsterna kommer varje lägenhet att behöva köpa en router på egen bekostnad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och en tilläggsförsäkring (adeförsäkring) för medlemmarna. Medlemmarna behöver därför inte något extra "bostadsrättstillägg" på sin hemförsäkring och de som har Trygg Hansa kan dessutom teckna en rabatterad försäkring kallad adehemförsäkring.

Uppföljning av föregående års motioner

En motion angående betalningsansvaret vid spolning avslogs vid stämman. Under året har flera spolningar behövt att genomföras och styrelsen har utrett ansvarsfrågan noggrant. Slutsatsen är att föreningen ansvarar för underhållet av stammar och stick. De som behövt stå för kostnaden tidigare har därför fått ersättning för detta.

Skymmande träd mellan 27:an och 29:an har tagits ned.

Styrelsen skrev själva en skrivelse om att frigöra det cykelrum som finns för långtidsförvaring och använda detta till något bättre. Det har inte funnits tid att gå vidare med detta under året och kvarstår som ett förslag för framtiden.

Oförutsedda händelser

Det kraftiga snöfallet under början av året ledde till att taken behövde skottas. Under året har ett antal lägenheter varit tvungna att genomföra spolning av sina stick för avloppen.

Ekonomi

Årets resultat är i linje med den senaste uppdaterade prognosen för verksamhetsåret som utvisade ett överskott om 1 000 000 kr att jämföra med utfallet 978 709 kr. Under verksamhetsåret 2010 har avgifterna till föreningen varit oförändrade i jämförelse med föregående verksamhetsår efter den genomförda sänkningen i april 2009. Styrelsen beslutade under våren att istället för avgifts-sänkningar skulle man fortsätta med extra amorteringar av föreningens lån. Under 2010 har det i likhet med 2009 gjorts extra amorteringar om 900 000 kr, vilket innebär att kassaflödesmässigt redovisar föreningen en liten förlust på 44 299 kr att jämföra med en vinst under föregående år på 119 696 kr.

I nettoomsättningen inkluderar intäkter från gästrummet på 31 800 kr (28 100) samt ett överskott från parkeringsplatserna om totalt 59 177 kr (57 400). Detta överskott relaterar sig huvudsakligen till kajplatserna då styrelsen har fattat ett principbeslut att dessa platser ska vara något dyrare än boendeparkeringskostnaden på gatan. JS.

Föreningens största kostnader har varit driftskostnaderna som har stigit med 7,5 % i jämförelse med föregående år. Denna ökning förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för uppvärmning och el samt vatten. Dessa kostnader belastar årets driftsbudget med 1 092 tkr. Därutöver har kostnaden för underhåll, skötsel samt städ kostat 418 tkr. Resterande driftskostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv samt övriga administrativa kostnader såsom ekonomiförvaltning.

Planerat underhåll har under året reducerats vilket förklaras av att underhållsplanen slutfördes under våren och upphandlingen av bredbandsinstallationen drog ut på tiden. Kostnaderna för bredbandet som beräknas uppgå till ca 350 tkr kommer i sin helhet att belasta 2011 då installationsarbetet kommer att slutföras innan sommaren och våra betalningsvillkor är betalning vid mottagen installation.

Finansiella kostnader har varit oförändrade med föregående år vilket förklaras av den pågående avtrappningen av räntebidraget. Under 2010 reducerades räntebidraget med dryga 100 tkr, samtidigt som räntekostnaderna också reducerades i motsvarande mån med tanke på det extremt låga ränteläget. Räntekostanden har varit nere på 0,86 % och är idag sedan 15 dec 2,14 %. Föreningen har under räkenskapsåret haft rörliga räntor (3 månaders bindningstid). Detta beslut omprövas årligen av den nya styrelsen efter föreningsstämman och därefter informeras medlemmarna. Enligt idag kända regler kommer räntebidraget att vara helt avvecklat under 2011. Detta innebär en kostnadsökning om 141 tkr, vilket motsvarar en ränteökning om 0,22 %.

Årets skattekostnad är 0 kr vilket förklaras av en ny dom i Högsta domstolen där man klarlägger att ränteintäkter som tidigare belastades med skatt ska anses som en del i fastigheten och därigenom blir den enda skattebelastningen den kommunala fastighetsavgiften som för vår del uppgår till 116 207 kr.

Styrelsen utreder för närvarande möjligheten att överklaga tidigare taxeringar om felaktiga debiteringar på bolagsskatt. Det finns en möjlighet att yrka rättelse för en tidsperiod av fem år tillbaka i tiden.

Väsentliga händelser efter bokslutsdagen

Styrelsen har upprättat en budget som baserar sig på oförändrade avgifter för 2011 men denna budget baserar sig på en del förväntade kostnader för underhåll samt viss ränteökning. I budgeten ligger en räntenivå för helåret på 2,5 %. Idag kan konstateras att denna nivå inte kommer att kunna hållas speciellt med tanke på avtrappningen av räntebidraget samt Riksbankens aviseringar om ytterligare räntehöjningar.

Styrelsens målsättning är att klara året utan avgiftshöjningar genom ytterligare besparingsåtgärder. Ett principbeslut har fattats om att inga ytterligare extra amorteringar kommer att genomföras. Det kommer att förstärka beredskapen för högre räntekostnader.

Det har återigen varit en kall vinter och uppvärmningskostnaderna har stigit, varför ett prioriteringsområde för styrelsen kommer att vara investeringar i energibesparande åtgärder. Vi har redan genomfört en enkät bland medlemmarna om vilka åtgärder som kan behöva göras i respektive lägenhet och dessa planeras genomföras under våren.

Sammanfattningsvis bedömer styrelsen att det finns goda förutsättningar att klara oförändrade avgifter för kommande år med besparings och effektiviseringsåtgärder. Det kan emellertid aldrig uteslutas att vi drabbas av oförutsedda förhållanden från omvärlden. JS.

Förslag till disposition av resultat och fritt eget kapital

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	5 061 020
Årets resultat	978 709
Summa	6 039 729

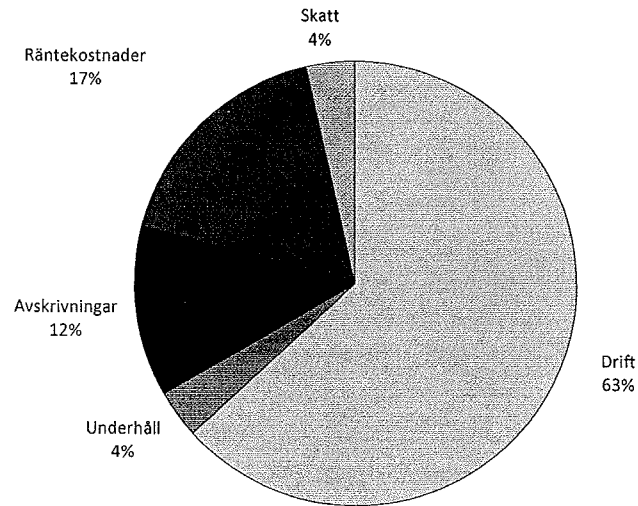
Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till yttre fond (enligt stadgar)	130 300
Balanseras i ny räkning	5 909 429
Summa	6 039 729

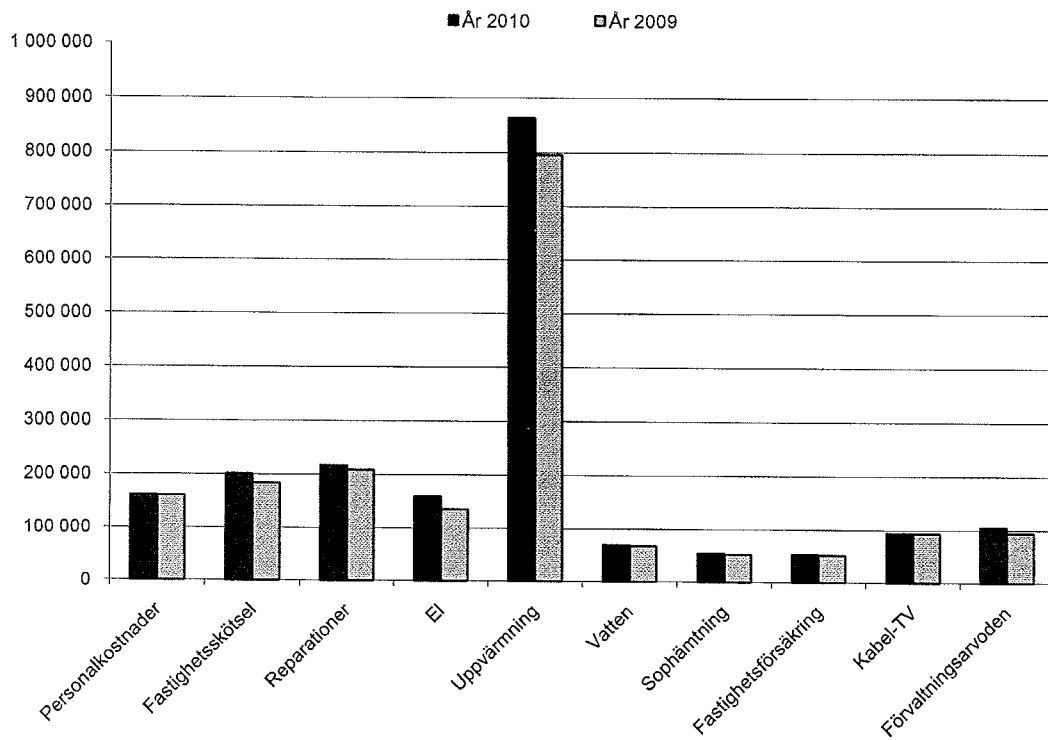
Ytterligare upplysningar om föreningen ekonomi finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. JS.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Resultaträkning		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 215 298	4 409 520
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 045 831	-1 902 846
Planerat underhåll		-113 750	-209 513
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-116 207	-115 752
Avskrivningar	Not 3	-401 100	-391 734
Summa fastighetskostnader		<u>-2 676 888</u>	<u>-2 619 845</u>
Rörelseresultat		1 538 410	1 789 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 022	5 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-562 723	-570 915
Summa finansiella poster		<u>-559 701</u>	<u>-565 817</u>
Resultat efter finansiella kostnader		978 709	1 223 858
Inkomstskatt		0	-1 368
Årets resultat		978 709	1 222 490

JS.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	95 313 838	95 714 938
Mark och markanläggningar	Not 7	40 000 000	40 000 000
		<u>135 313 838</u>	<u>135 714 938</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 313 838</u>	<u>135 714 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		56 713	118 340
Avräkningskonto HSB Stockholm		837 672	982 829
Övriga fordringar	Not 8	45 523	1 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 716	96 281
		<u>1 027 624</u>	<u>1 198 852</u>
Kassa och bank	Not 10	125 902	25 044
Summa omsättningstillgångar		<u>1 153 526</u>	<u>1 223 896</u>
Summa tillgångar		<u>136 467 364</u>	<u>136 938 834</u>

d.S.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
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		1 876 437	1 746 137
		<u>67 754 437</u>	<u>67 624 137</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 061 020	3 968 830
Årets resultat		978 709	1 222 490
		<u>6 039 729</u>	<u>5 191 320</u>
Summa eget kapital		<u>73 794 166</u>	<u>72 815 457</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	61 629 171	63 144 171
Leverantörsskulder		143 931	123 263
Skatteskulder		116 112	118 667
Övriga skulder	Not 13	17 900	16 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	766 084	720 576
Summa skulder		<u>62 673 198</u>	<u>64 123 377</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>136 467 364</u>	<u>136 938 834</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	77 052 000	77 052 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	77 052 000	77 052 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JS.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	978 709	1 223 858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	401 100	391 734
Inkomstskatt	0	-1 368
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 379 809	1 614 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 071	-50 466
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 821	70 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 470 701	1 634 696
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 515 000	-1 515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 515 000	-1 515 000
Årets kassaflöde	-44 299	119 696
Likvida medel vid årets början	1 007 873	888 177
Likvida medel vid årets slut	963 574	1 007 873

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

JS.

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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 74-årig annuitetsplan fr o m år 2007

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	125 000	120 000
Sociala kostnader	36 297	40 244
	<u>161 297</u>	<u>160 244</u>
Revisorer		
Totalt	<u>161 297</u>	<u>160 244</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

ds.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 094 112	4 274 697
Hyror	90 977	85 500
Övriga intäkter	30 209	49 323
Bruttoomsättning	<u>4 215 298</u>	<u>4 409 520</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	161 297	160 244
Fastighetsskötsel och lokalvård	200 740	184 344
Reparationer	217 040	208 757
El	160 164	135 033
Uppvärmning	864 080	796 371
Vatten	68 739	67 464
Sophämtning	54 335	52 975
Fastighetsförsäkring	52 649	51 334
Kabel-TV	93 953	92 916
Övriga avgifter	125	270
Förvaltningsarvoden	105 027	94 373
Övriga driftskostnader	67 682	58 765
	<u>2 045 831</u>	<u>1 902 846</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	401 100	389 400
Inventarier	0	2 334
	<u>401 100</u>	<u>391 734</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 584	2 293
Övriga ränteintäkter	438	2 805
	<u>3 022</u>	<u>5 098</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	704 142	818 389
Erhållna räntebidrag	-141 419	-247 474
	<u>562 723</u>	<u>570 915</u>

J.S.

Bostadsrättsföreningen Mälärstrand 2

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	102 955 000	102 955 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 955 000	102 955 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 240 062	-6 850 662			
	Årets avskrivningar	-401 100	-389 400			
	Utgående avskrivningar	-7 641 162	-7 240 062			
	Bokfört värde	95 313 838	95 714 938			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	88 000 000	85 000 000			
	Mark	70 000 000	48 000 000			
		158 000 000	133 000 000			
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					
	Arbetsgivaravgifter för 2004	2 099	0			
	Skattekonto	0	1 402			
	HSB Stockholm	43 424	0			
		45 523	1 402			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	17 770	17 110			
	Arvode ekonomiförvaltning	23 119	5 938			
	Kabel TV	24 437	23 229			
	räntebidrag	22 390	39 180			
	Övriga förutbetalda kostnader	0	10 824			
		87 716	96 281			
Not 10	Kassa och bank					
	SE-Banken	125 902	25 044			
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	1 746 137	3 968 830	1 222 490
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			130 300	1 092 190	-1 222 490
	Årets resultat					978 709
	Belopp vid årets slut	30 866 000	35 012 000	1 876 437	5 061 020	978 709
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	29635250	2,16%	2011-03-16	20 543 057	205 000
	SE-Banken Bolån	29635536	2,16%	2011-03-14	20 543 057	205 000
	SE-Banken Bolån	29635552	2,16%	2011-03-14	20 543 057	205 000
					61 629 171	615 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 014 171
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					58 554 171

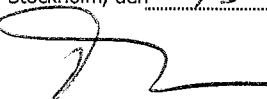
J.S.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

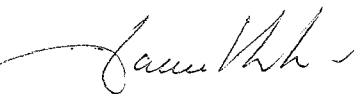
Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	17 900	16 700
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 500	20 955
Förutbetalda hyror och avgifter	361 257	366 807
Värme	136 575	121 254
Samfällighetsavgifter	34 635	52 059
Arvoden förtroendevalda	94 676	85 676
Sociala kostnader	29 340	29 490
Övriga upplupna kostnader	54 101	44 335
	766 084	720 576

Stockholm, den

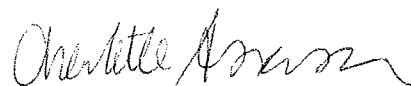
14/3-2011



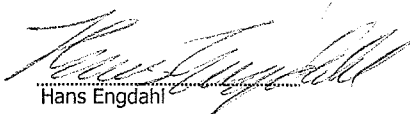
Fredric Svensson



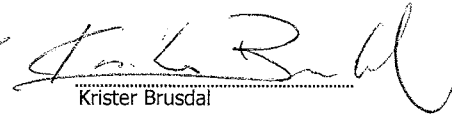
Jaan Kubja



Charlotte Assarsson



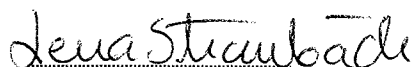
Hans Engdahl



Krister Brusdal

Min

vår revisionsberättelse har 11-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Strömbäck

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Organisationsnummer 716405-7536

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsår 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-03-21



Lena Strömbäck
BoRevision AB

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder,

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.