

Org Nr: 716405-7536

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Org.nr: 716405-7536

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org. nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2020.

### 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 privat bostadsförening 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 på lägenheter i storlekar 1-5 r o k.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>R o K</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1	16	565,5
2	19	1042,5
3	23	1726
4	18	1651,5
<u>5</u>	<u>15</u>	<u>1530</u>
<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 något extra "bostadsrättstillägg" på sin hemförsäkring.

### 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.

Årets arbete har blivit begränsat av den rådande Covid pandemin, vilket har inneburit att många åtgärder har skjutits upp. Detta har inneburit att inget planerat underhåll har kunnat genomföras. Vi har exempelvis ställt in städdagarna för att undvika nära kontakter mellan oss medlemmar. Detta har emellertid inneburit att vissa medlemmar tagit eget initiativ till att åtgärda enklare saker såsom renhållning.

Styrelsen har sedan tidigare en motion om solceller att hantera. Den rådande pandemin har medfört förseningar i beslutsprocessen, strax innan jul avhölls en extra föreningsstämma där beslut togs om investering i solceller. Styrelsen har därefter utvärderat erhållna offerter och gjort en beställning. Denna investering visade sig kräva en bygganmälan som nu också är gjord. Vi inväntar nu besked från kommunen och räknar med att investeringen blir genomförd under sommaren 2021.

Vi vill lyfta fram att några medlemmar har tagit sig an ordningen i soprummen genom att anpassa antalet kärl till behoven samt sätta upp anslag om vad som ska kastas i respektive kärl. En anpassning av tömningsfrekvenserna har genomförts för att undvika överfulla kärl. Genom samfälligheten har vi tillgång till ett grovsoprum och där vädjar vi till medlemmarna att vara noga med vad som får slängas i respektive kärl samt vad som måste fraktas till en återvinningsstation.

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 hyfsat efter mindre reparationer, men styrelsen har fortsatt beredskap att göra denna investering vars kostnader enligt senaste offerten uppgick till nästan 1 miljon kronor.

Under varma dagar har folklivet utanför våra hus varit aktivt med många besökare och en livlig biltrafik. Detta har medfört en ökad risk för olyckor. För att försöka motverka detta har styrelsen tagit ett samlat grepp om problemet tillsammans med våra grannföreningar på Hornsbergs Strands som idag har en löpande kontakt med kommunen om sommargågatan. Detta har inneburit att sommargågatan förlängs en bit in på vår gata, fram till muren mot parken. Sommargågatan kommer också att börja ett kvarter innan restaurang Piren. Styrelsen hoppas att denna åtgärd med blomlådor och lejon ska ge önskad effekt.

Skötseln av våra grönytor sköts via samfälligheten genom HSB Trädgård som ansvarar för detta. 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.

### **Föreningsfrågor**

Under året har styrelsen haft åtta protokollförda styrelsesammanträden, en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma, samt ett antal avstämningar. Föreningen har under året givit ut tio 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.

Projektdagar med skötsel av lokaler, grönytor och planteringar har inte genomförts på grund av rådande pandemin.

Övernattningslägenheten på bottenvåningen Kristinebergs Strand 3 utnyttjades också begränsat under pandemiåret.

Bastun i markplanet på Kristinebergs Strand 27 bokas på tavla i källaren i samma hus, utnyttjandet av bastun har varit begränsad. I och med detta har vi under innevarande år även hyrt ut bastun till Mälarstrand 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 om en längre bindningstid är billigare så skall den utnyttjas. 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 1,0 million kronor i enlighet med vår amorteringspolicy. Under året har lånet omförhandlats till att vi fortsättningsvis har 28,0 miljoner till ett 3-månaders stibor lån med en marginal ränta på 0,47% samt 25,0 miljoner kronor till ett fast ränta på 0,58%. Denna uppdelning gjordes bl a för att stibor lånet under föregående år medförde ökade räntekostnader.

## **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 grönytorerna 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 Sekreterare, Parkerings- och IT-ansvarig Upphandling och fastighetsfrågor
Suppleanter	Jacqueline Nyman Pernilla Ohlsson Georg Lagerberg Lotta Engdahl	

## Revisorer

Vald revisor är Bo Revision AB

## Valberedningen

Cristina Lehnert	Kristinebergs Strand 3
Viktoria Lyttkens	Kristinebergs Strand 3
Anita Karlsson	Kristinebergs Strand 3
Marie Ericsson	Kristinebergs Strand 27 - sammankallande

## Medlemsinformation

Under året har 7 (7) lägenhetsöverlåtelse skett, varav 2 utan vederlag. Det genomsnittliga försäljningspriset var 86,4(89,0) tusen kronor per kvadratmeter inom intervallet 85,1-94,4(81,8-92,2) tusen 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 själv 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% av ett basbelopp. Pantsättningen debiteras med 1% av ett basbelopp vid varje pantsättning. Dessa avgifter finansierar administrativa kostnader för dess hantering.

## Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	141
Nya medlemmar	5
Medlemmar som lämnat föreningen	-9
Summa medlemmar	137

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

## Ekonomi 2020

Föreningen avslutade året med en vinst på 558 tusen kronor, vilket är 156 tusen kronor bättre än fjolårets resultat. Resultatförbättringen förklaras med ej genomfört planerat underhåll.

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 driftskostnaderna. Årets utfall är 2,1 miljoner kronor, vilket är 200 tusen kronor lägre än 2019. Avvikelsen beror på icke genomfört planerat underhåll. Kostnader för värme, el och vatten motsvarar 51 procent av driftskostnader, nämligen – 1,1 miljoner kronor, dessa kostnader är i linje med föregående år.

Föreningen har fortsatt samarbete med Handelsbanken. Under hösten amorterades en miljon kronor av lånet, som är i linje med årets avskrivningar. Vid årsskiftet var föreningens lån 53 miljoner kronor. Räntekostnaderna ökade med 51 tusen jämfört med 2019, på grund av 0,10 procentenheter högre genomsnittsränta än 2019.

Årets kassaflöde var 288 tusen kronor, vid årets slut hade föreningen dryga 2 miljoner kronor i likvida medel. Dessa kommer att användas för att bekosta inköp och installation av solcellerna, ökat planerat underhåll 2021 och fortsatt amortering av föreningenslån.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4198	4222	4060	4182	4194
Resultat efter finansiella poster tkr	558	403	383	40	288
Soliditet %	58%	57%	57%	56%	55%
Bankskuld kr/kvm	8 134	8 288	8 518	8 733	8 887
Årsavgifter kr/kvm	628	628	628	628	628
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	358	393	368	424	378
Räntekostnader kr/kvm	52	44	47	63	72

En snittlägenhet på 72 kvm kan förenklat sägas vara belånad med 586 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 312 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 2021

Styrelsen har upprättat en budget som utgår från oförändrade avgifter för 2020. Denna budget är baserat på antagande på genomsnittsräntenivå på 0,55% samt i stort oförändrade löpande driftskostnader. Budgeten har 600 tusen kronor för planerade underhållsarbeten.

## Förändring av eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	30 866 000	35 012 000	1 915 231	6 762 213	402 690
Reservering till fond 2019	0	0	0	0	0
Ianspråktagande av fond 2019	0	0	-224 601	224 601	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	402 690	-402 690
Årets resultat	0	0	0	0	558 021
Belopp vid årets slut	30 866 000	35 012 000	1 690 630	7 389 504	558 021

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i

##### kronor:

Balanserat resultat	7 389 504
Årets resultat	558 021
	<u>7 947 525</u>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	7 947 525
	<u>7 947 525</u>

Ytterligare upplysningar om föreningens ekonomi finns i efterföljande årsredovisningen.

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 197 794	4 221 700
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 082 993	-2 322 892
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 250	-67 272
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-171 140	-169 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-970 702	-970 702
Summa rörelsekostnader		-3 300 085	-3 530 597
<b>Rörelseresultat</b>		<b>897 709</b>	<b>691 103</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	890	968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-340 578	-289 382
Summa finansiella poster		-339 688	-288 414
<b>Årets resultat</b>		<b>558 021</b>	<b>402 690</b>



**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>127 505 465</u>	<u>128 476 167</u>
		127 505 465	128 476 167
Summa anläggningstillgångar		<u>127 505 465</u>	<u>128 476 167</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	2 038 569	1 703 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>178 332</u>	<u>166 801</u>
		2 216 901	1 870 091
Kassa och bank	Not 10	48 422	109 349
Summa omsättningstillgångar		<u>2 265 323</u>	<u>1 979 440</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>129 770 788</u></b>	<b><u>130 455 607</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	1 690 630	1 915 231
	<u>67 568 630</u>	<u>67 793 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 389 504	6 762 213
Årets resultat	558 021	402 690
	<u>7 947 525</u>	<u>7 164 903</u>
Summa eget kapital	<u>75 516 155</u>	<u>74 958 134</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 25 000 000	54 000 000
	<u>25 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 28 000 000	0
Leverantörsskulder	238 943	368 606
Skatteskulder	255 346	246 974
Övriga skulder	Not 13 18 950	17 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 741 394	863 993
	<u>29 254 633</u>	<u>1 497 473</u>
Summa skulder	<u>54 254 633</u>	<u>55 497 473</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>129 770 788</u></b>	<b><u>130 455 607</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	558 021	402 690
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	970 702	970 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 528 723	1 373 391
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 474	38 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-242 840	92 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 288 357	1 503 853
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>288 357</b>	<b>3 853</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 733 450</b>	<b>1 729 596</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 021 806</b>	<b>1 733 450</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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 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	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 094 124	4 094 124
Hyror	576 500	562 455
Övriga intäkter	-472 830	-434 879
Bruttoomsättning	4 197 794	4 221 700
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	242 512	275 403
Reparationer	247 166	199 789
El	122 057	153 118
Uppvärmning	825 217	805 329
Vatten	116 094	121 325
Sophämtning	61 779	62 262
Fastighetsförsäkring	104 452	95 649
Kabel-TV och bredband	97 019	133 585
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	130 039	125 307
Förvaltningsarvoden	107 679	108 208
Övriga driftkostnader	28 979	18 316
Planerat underhåll	0	224 601
	<b>2 082 993</b>	<b>2 322 892</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	4 592	7 049
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 473	7 639
Administrationskostnader	16 408	29 227
Extern revision	17 750	17 625
Konsultkostnader	14 875	0
Medlemsavgifter	7 152	5 732
	<b>75 250</b>	<b>67 272</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	139 200	139 500
Sociala avgifter	31 940	30 231
	<b>171 140</b>	<b>169 731</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	817	830
Övriga ränteintäkter	73	138
	<b>890</b>	<b>968</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	336 063	285 409
Övriga räntekostnader	4 515	3 973
	<b>340 578</b>	<b>289 382</b>


**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 854 575	-13 883 874
Årets avskrivningar	-970 702	-970 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 825 277</b>	<b>-14 854 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 505 465</b>	<b>128 476 167</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>256 000 000</b>	<b>256 000 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	247	179
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 697 751	1 624 100
Avräkningskonto SBC Stockholm	275 633	0
Övriga fordringar	64 938	79 010
	<b>2 038 569</b>	<b>1 703 289</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	178 332	166 801
	<b>178 332</b>	<b>166 801</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
SEB	45 761	38 163
Handelsbanken	2 662	71 187
	<b>48 422</b>	<b>109 349</b>

**Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Stadshypotek AB	311888	0,47%	2021-10-05
Stadshypotek AB	311889	0,58%	2022-09-30
		Belopp	
		28 000 000	0
		25 000 000	0
		53 000 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		53 000 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>25 000 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betaling inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsin-teckningar ställda för skulder till kreditinstitut	77 052 000	77 052 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	28 000 000	0
		<b>28 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	17 900	17 900
	Övriga kortfristiga skulder	1 050	0
		<b>18 950</b>	<b>17 900</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	66 039	62 040
	Förutbetalda hyror och avgifter	297 810	417 597
	Övriga upplupna kostnader	377 545	384 356
		<b>741 394</b>	<b>863 993</b>

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



## Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Noter

2020-12-31 2019-12-31

### Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

12/4-2021

  
.....  
Jaan Kubja

  
.....  
Vita Balode Andrews

  
.....  
Per-Ivar Sigelfelt

  
.....  
Magnus Hugemark

  
.....  
Åke Sjöberg

Min revisionsberättelse har den 6/5-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Ola Trane

BoRevision i Sverige AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### 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.

#### 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 den 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. Den 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 Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 6 maj 2021

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor