

Årsredovisning 2000

BRF MÄLARSTRAND 2

Org. nr 716405-7536

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2000

Styrelsen för Brf Mälarstrand 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2000, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-27 fastigheten Kräftan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre st flerbostadshus i sju våningar med totalt 91 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

16 st 1 rum och kokvrå

19 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

15 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 6.515 kvm.

Fastigheten är t.o.m. 2001-02-28 fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brand. Ny försäkring, Adeförsäkringen, finns fr.o.m. 2001-03-01 tecknad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som fritt eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under garantitiden t.o.m. 2000-04-29. Avtalet är förlängt till 2000-12-31.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Långgivare	Ursprungligt Lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2000-12-31	Amortering år 2001
SE-Banken Bolån	19.000.000	5,25%	1998-05-29	2003-06-28	18.832.916	77.098
SE-Banken Bolån	19.000.000	5,63%	1998-05-29	2005-06-28	18.832.916	77.098
SE-Banken Bolån	19.000.000	4,84%	1998-06-17	2001-06-28	18.851.218	75.526
Föreningssparbanken	14.020.751	4,43%	2000-06-28	rörligt	13.020.751	0
SE-Banken Bolån	2.000.000	4,80%	1998-12-21	2002-07-01	1.986.210	7.802
SE-Banken Bolån	2.000.000	4,80%	1998-12-21	2002-07-01	1.986.210	7.802

Under året har en extra amortering på 1.000.000 kr gjorts på det rörliga lånet hos Föreningssparbanken. Räntesatsen på lånet hos Föreningssparbanken var 2000-12-31 4,43 %.

Checkräkningskredit om 1.000.000 kr finns hos SE Banken till en rörlig ränta, där räntesatsen 2000-12-31 var 6,85%. Checkräkningskrediten löper till 2001-06-30. Vid årsskiftet var checkräkningskrediten ej utnyttjad.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes planenligt med 3 % fr.o.m. 2000-07-01. Ny genomsnittlig årsavgift 817 kr/kvm

(793 kr/kvm).

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1998 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 1999-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2009 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 1998-06-11. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 5,09 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 66.959.000 kr. Denna procentuella andel startar med 47 % av bidragsunderlaget under det första året (1998-05-04--1999-05-03) för att sedan sänkas med 4 procentenheter varje år tills dess att bidragsandelen gått ned till 30%. Vid årets slut var bidragsandelen 39 %. Räntebidraget under året uppgick till 1.375.782 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2000-12-31 till en kostnad

av 93.125 kr per år.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 139 (137) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 (12) överlåtelser skett och sex andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen.

Föreningen har en egen hemsida och informationsblad skickas ut för att stärka informationen i föreningen.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en övernattningslägenhet i bottenvåningen på Kristinebergs Strand 3 (hus 4) som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också en bastu i bottenvåningen på Kristinebergs Strand 27 (hus 5). Bokning sker på bokningstavla som finns i källaren i samma hus.

Samfällighet

Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 1, Kräftan 3 och Kräftan 5. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening som är under bildande. Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum inom Kräftan 5.

Föreningen kommer också att ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Kräftan 3. Anläggningen omfattar värmeundercentral, kallvattenintag och soprum. Samfälligheten kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med AB Adeförvaltning om ekonomisk- och teknisk förvaltning. Det ekonomiska avtalet löper på två år fr.o.m. 2001-01-01 till en kostnad på 67.500 kr. Det tekniska avtalet löper på ett år fr.o.m. 2001-01-01 till en kostnad på 24.125 kr. Nytt städavtal med Svenska Städgruppen och nytt elavtal med Birka Energi har också tecknats.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Parkering

Fr.o.m. 2001-01-01 har styrelsen övertagit administrationen av föreningens parkeringsplatser från Stockholm Parkering. Kontaktperson i styrelsen är Liss Appelgren.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2000-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Lotta Jansson Engdahl, Ledamot, Ordförande

Albert Johnson, Ledamot, Sekreterare

Liss Appelgren, Ledamot, Kassör

Peter Abrahamson, Ledamot

Gunnar Nyström, Ledamot

Katarina Hammar, Suppleant

Anders Holmqvist, Suppleant

Johan Brisman, Suppleant

David Åberg, Suppleant

Vid stämman avgick Stefan Hermansson, Hans Norrman, Johan Windahl, Lars Hagberg och Jessica Östlund ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (sju) st protokollförda sammanträden.

Arvode inkl arbetsgivaravgifter till styrelsen under året uppgår till 32.996 kr (22.500 kr).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad t.o.m. 2001-02-28 hos försäkringsbolaget Svenska Brand. Ny försäkring, Adeförsäkringen, finns fr.o.m. 2001-03-01 tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Ann-Christine Hägglund, Ordinarie Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Stefan Hermansson, Sammanställande

Lena Björk

Portombud

Under året har föreningen även utsett följande portombud:

Manfred Lehnert, Kristinebergs Strand 3

Peter Abrahamson, Kristinebergs Strand 27

Eva Lizén, Kristinebergs Strand 29

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1997-11-05.

Nyckeltal

Nyckeltal	2000	1999
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	21.542	21.734
Lån per kvm bostadsyta kr	11.283	11.475
Genomsnittlig skuldränta %	5,12	5,06
Fastighetens belåningsgrad %	52	53

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst

årets vinst 1030 451

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes 130 310 och i ny räkning överföres 900 141

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer. (kommer strax på sidan också)

