

BRF MÄLARSTRAND 2

Org nr 716405-7536

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Nyström	Ordförande
	Carl-Johan Regell	Kassör
	Anders Kjäll	Sekreterare
	Johan Brisman	
	Eva Lizén	

Suppleanter	Birgitta Dahlberg
	Andreas Ershammar
	Erica Reinius
	Kerstin Seebass

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Lars Göran Petersson	Bo Revision AB
Suppleant	Mikael Ek	Bo Revision AB

Valberedning

Lotta Jansson Engdahl

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2001-06-14.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Kräftan 7 (tidigare beteckning Kräftan 2) bebyggdes 1998 av JM Byggnads AB. Fastigheten har gatuadresserna Kristinebergs Strand 3, 27 och 29 och är belägen på Kungsholmen i Stockholms kommun.

Byggnationen består av tre bostadshus innehållande 91 lägenheter. Dessutom disponerar föreningen 11 parkeringsplatser i området samt 24 garageplatser i grannfastighet.

Lägenhetsfördelning (total bostadsyta 6 515 kvm):

16 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
15 st 5 rum och kök

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2003 har 11 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Denna innebär att 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 bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje bostadsrättsöverlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 procent av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av basbeloppet vid varje pantsättning. Dessa avgifter finansierar olika administrativa kostnader i samband med överlåtelse och pantsättningar.

Fastighetsförvaltning

Såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen har sedan den 1 januari 2003 skötts av HSB Stockholm.

Efter flera reparationer av tvättmaskinerna i Kristinebergs Strand 3 byttes de slutligen ut mot nya till en kostnad på cirka 50 000 kronor.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Årsavgifterna har kunnat hållas oförändrade jämfört med året innan genom minskade räntekostnader för lån med rörlig ränta. De ökade intäkterna under 2003 beror främst på marginellt ökade avgifter för parkerings- och garageplatser. Föreningens driftskostnader har ökat något jämfört med 2002, vilket främst beror på ökade kostnader för reparationer, el, städ och fastighetsskötsel. I övrigt ligger kostnaderna på ungefär samma nivå som 2002.

Under året har vår låneskuld till långivaren SEB genom amorteringar minskat med totalt 1,55 miljoner kronor till 69,2 miljoner kronor vid årsskiftet. Till följd av att räntorna under året föll på föreningens ränterörliga lån har överskottet tillåtit en extra amortering av låneskulden med 900 000 kronor. Avtalad amorteringstakt för 2004 är cirka 600 000 kronor.

För första gången har föreningen blivit inkomstbeskattad, för året med drygt 250 000 kronor. Orsakerna är stigande taxeringsvärde på fastigheten (som utgör underlag för den beräknade intäkten) samt minskade avdrag för räntekostnader. Förlustavdrag från tidigare år har i viss mån minskat årets inkomstskatt. Kommande år kommer föreningen att få betala full inkomstskatt. Den schablonberäknade intäkten är 3 procent av taxeringsvärdet. Därtill läggs räntebidraget och ränteinkomster samt avgår räntekostnader. Den sålunda beräknade intäkten ("vinsten") beskattas med bolagsskatt 28 procent. I budgeten för 2004 har skatten beräknats till 440 000 kronor.

Under 2004 kommer föreningen även att behöva betala fastighetsskatt. Under fem år betalar föreningen halv fastighetsskatt, för närvarande 0,25 procent, därefter full fastighetsskatt. För 2004 har fastighetsskatten beräknats till 320 000 kronor.

Till följd av lägre räntor har kostnaderna för upplåningen minskat från 2 523 000 kronor 2002 till 2 145 000 kronor 2003. Ett av föreningens lån med fast ränta villkorsändrades i juli varefter 50,6 miljoner kronor av föreningens totala låneskuld per årsskiftet på 69,2 miljoner kronor löper med rörlig ränta. Vid årsskiftet var räntan på de rörliga lånen 3,15 procent.

Erhållna räntebidrag har minskat från 1,1 miljoner kronor till 0,9 miljoner kronor. Orsaker till minskningen är dels att bidragsandelen har gått ned till 30 procent (31 procent vid förra årsskiftet) vilket innebär att golvet har nåtts. Dessutom sänktes subventionsräntan 2003-06-11 till 3,94 procent (5,09 procent under tidigare femårsperiod). Bidragsunderlaget är cirka 67 miljoner kronor varför räntebidraget för 2004 har beräknats till 791 500 kronor.

För 2004 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Föreningsfrågor

Styrelsen gav under året ut 11 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i våra fastigheter. Föreningens hemsida har varit vilande. Städdagar för städning och skötsel av lokaler, grönytor och planteringar genomfördes vår och höst.

Gemensamma lokaler

Det finns en övernattningslägenhet i bottenvåningen Kristinebergs Strand 3 som medlemmarna kan hyra. Under året inköptes nya möbler med mera till lägenheten. Hyran för lägenheten är vardagar 100 kronor per natt och 200 kronor natt mot lördag samt sö- och helgdag. I bottenvåningen Kristinebergs Strand 27 finns en bastu som bokas på bokningstavla i källaren i samma hus. I bastun har också ett bibliotek inrättats. Den som har böcker över kan ställa in dem i hyllan, den som vill ha läsning är välkommen att botanisera.

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. Under året har ordningen i grovsoprummet förbättrats väsentligt genom att kärll för olika typer av avfall har ställts ut.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Övrigt

I samband med planarbetena för kvarteret Kräftan träffades en överenskommelse mellan projektören JM Byggnads AB och Stockholms Stad beträffande den yttre miljön. I denna ingick bland annat anläggandet av en park som planerats sträcka sig från Kristinebergs slott genom Kristinebergs IP och ned till vattnet längs med Elers väg.

Den sista delen av den tänkta parken rymmer i dag en fotbollsplan, en tennishall och en parkering. Under 2003 har många engagerat sig för att tennishallen skulle få vara kvar, helt eller delvis, och hallens arrendeavtal med staden har också förlängts flera gånger.

Gällande detaljplan inrymmer emellertid ingen tennishall, varför föreningen vid flera tillfällen har tillskrivit såväl stadsbyggnads- som gatu- och fastighetskontoret och ansvariga politiker och krävt att detaljplanens intentioner skulle förverkligas och parken byggas.

Gatu- och fastighetskontoret har också, efter anlitanande av juridisk expertis, kommit fram till att parken måste byggas på det sätt som planerats. En anledning är att staden i samband med projekteringen av kvarteret Kräftan fått betalt för delar av anläggningskostnaderna av JM Byggnads AB (eller i förlängningen av oss bostadsrättsägare). En ny lokalisering av tennishallen som diskuteras är högre upp i parken i anslutning till det nya "spa-hotell" som kan byggas som ersättning för Kristinebergs Hotell.

Styrelsen hoppas nu att parken äntligen kan börja byggas och i bästa fall stå klar sommaren 2006.

Förslag till resultatdisposition.

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond(Balanserat resultat)	1 880 008
Årets resultat	<u>537 761</u>
	2 417 769

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-24 627
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan(budget)	130 000
Dispositionsfond(Balanserat resultat)	<u>2 312 396</u>
	2 417 769

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Mälarstrand 2

Resultaträkning		03-01 - 03-12	02-01 - 02-12
Nettoomsättning	Not 1	5 467 568	5 428 592
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 865 838	-1 629 358
Planerat underhåll	Not 3	-24 627	0
Avskrivningar		-647 167	-647 168
Summa fastighetskostnader		<u>-2 537 632</u>	<u>-2 276 526</u>
Bruttoresultat		2 929 937	3 152 065
Rörelseresultat		2 929 937	3 152 065
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 916	20 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 145 496	-2 523 861
Summa finansiella poster		<u>-2 140 580</u>	<u>-2 503 336</u>
Resultat efter finansiella kostnader		789 357	648 730
Inkomstskatt		-251 596	0
Årets resultat		537 761	648 730




Brf Mälarstrand 2

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	138 406 963	139 052 383
Inventarier	Not 7	1 747	3 494
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>138 408 710</u>	<u>139 055 877</u>
Summa anläggningstillgångar		138 408 710	139 055 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		89 162	49 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	190 497	331 405
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 087 816	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 367 475</u>	<u>380 475</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		10 743	639 878
Postgiro		0	17 225
Handkassa		14 250	8 725
Summa kassa och bank		<u>24 993</u>	<u>665 828</u>
Summa omsättningstillgångar		1 392 469	1 046 303
Summa tillgångar		139 801 179	140 102 180



Brf Mälarstrand 2

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 866 000	30 866 000
Upplåtelseavgifter		35 012 000	35 012 000
Fond för yttre underhåll		1 042 483	456 087
Summa Bundet eget kapital		<u>66 920 483</u>	<u>66 334 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		1 880 008	1 817 675
Årets resultat		537 761	648 730
Summa fritt eget kapital		<u>2 417 769</u>	<u>2 466 404</u>
Summa eget kapital		69 338 252	68 800 491
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	69 222 595	70 773 519
Leverantörsskulder		344 133	5 017
Skatteskulder		251 596	0
Övriga skulder	Not 11	11 900	49 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	632 703	473 520
Summa skulder		<u>70 462 927</u>	<u>71 301 689</u>
Summa eget kapital och skulder		139 801 179	140 102 180
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		77 052 000	77 052 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Brf Mälarstrand 2

Kassaflödesanalys

2003-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 789 356

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 647 167

Inkomstskatt -251 596

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital 1 184 927

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar 100 816

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder 712 162

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 997 905

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder -1 550 924

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 550 924

Årets kassaflöde 446 981

Likvida medel vid årets början 665 828

Likvida medel vid årets slut 1 112 810

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Beskattning sker med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Kassaflödesanalys

Enligt ny lagstiftning skall till årets bokslut även fogas en kassaflödesanalys. Under det första året har vi valt att endast redovisa årets siffror, men kommande år kommer även jämförelsesiffror att redovisas.



Brf Mälarstrand 2

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	49 000	36 900
Sociala kostnader	14 032	12 176
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	63 032	49 076
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 322 300	5 322 324
Hyror biluppst. platser	60 900	68 600
Hyror garage	285 000	272 100
Avgälder för garage och p-platser	0	-321 640
Avgäld garage (2003 11 månader)	-274 407	0
Hyror övriga	16 900	18 806
Övriga intäkter	56 875	68 402
Brutto	5 467 568	5 428 592
Nettoomsättning	5 467 568	5 428 592
Not 2 Drift		
Personalkostnader	63 032	49 076
Fastighetsskötsel och städ	399 384	345 761
Reparationer	183 906	64 018
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	127 058	74 631
Uppvärmning	666 525	658 022
Vatten	118 132	127 786
Sophämtning	14 783	21 853
Fastighetsförsäkring	35 033	28 365
Kabel-TV	72 142	70 856
Övriga avgifter	2 315	5 930
Förvaltningsarvoden	109 799	115 229
Övrig drift	73 729	67 833
Summa drift och löpande underhåll	1 865 838	1 629 358
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll	24 627	0
Summa planerat underhåll	24 627	0

mf

Brf Mälarstrand 2

Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	4 659	0
Övriga ränteintäkter	257	20 525
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 916	20 525

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	3 046 133	3 629 923
Erhållna räntebidrag	-900 637	-1 106 062
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 145 496	2 523 861

Not 6 Byggnader och Mark

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	129 084 000	645 420	0,50%	-4 548 037	124 535 963
Mark	13 871 000				13 871 000
	142 955 000	645 420		-4 548 037	138 406 963

Taxeringsvärde

	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader	95 200 000	79 520 000
Mark	27 540 000	23 004 000
	122 740 000	102 524 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Inventarier	8 738	1 747	20,0%	-6 991	1 747

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel TV	18 343	0
Skötsel byggnader	13 750	0
Arvode ekonomiförvalning	22 280	0
Försäkring	6 040	0
Räntebidrag	123 115	170 222
Arrende Sthlm Stad	6 969	
Övriga interimfordringar	0	161 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 497	331 405

Brf Mälarstrand 2

Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans 2003-01-01	30 866 000	35 012 000	456 087	1 817 675	648 730
Disposition enl. stämmobeslut			586 396	62 333	-648 730
Årets resultat					537 761
Utgående balans 2003-12-31	30 866 000	35 012 000	1 042 483	1 880 008	537 760

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SE-Banken Bolån	rörlig		17 357 670
SE-Banken Bolån	rörlig		12 825 451
SE-Banken Bolån	5,63%	2005-06-28	18 581 131
SE-Banken Bolån	rörlig		20 458 343
Summa skulder till kreditinstitut			69 222 595

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 600 000 per år de kommande fem åren.

Not 11 Övriga skulder

Depositioner	11 900	0
Övrigt	0	43 333
Kortfristig del av fastighetslånen	0	505 416
Summa övriga skulder	11 900	548 749

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	412 985	30 321
Ränta fastighetslån	101 850	217 119
El	9 800	9 992
Revision	8 750	12 000
Samfällighetsavgifter	35 517	0
Arvode förtroendevalda	48 001	36 901
Arbetsgivaravgifter	15 800	12 176
Fjärrvärme	0	95 987
Vatten	0	10 226
Övriga kostnader	0	48 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 703	473 520

Stockholm 16/3- 2004

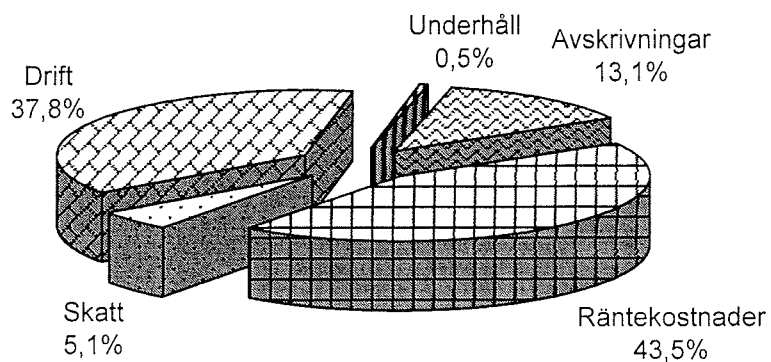
Carlfr Regell Endriger
Johan Aman Gunnar Nystrom

Vår revisionsberättelse har 2004-03-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

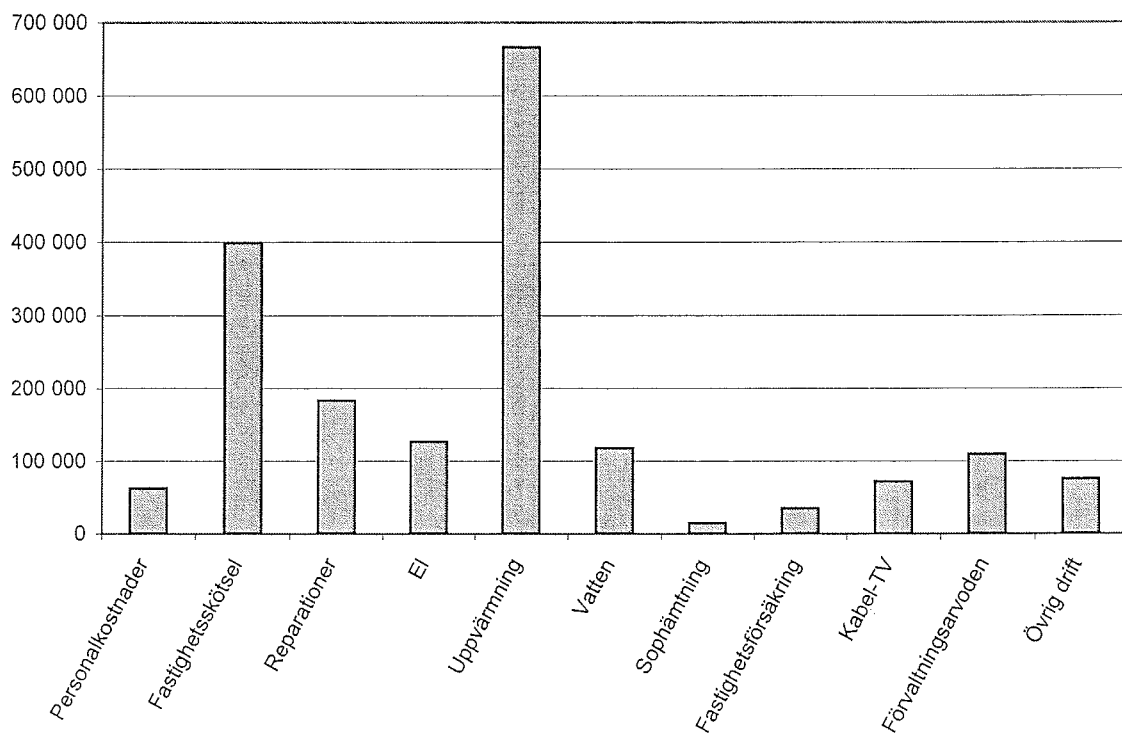


Av BoRevision AB förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Org.nr 716 405 - 7536

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 18 mars 2004



Lars-Göran Petersson
BoRevision i Sverige AB