
Brf Mälarstrand 2

Organisationsnummer 716405-7536

Årsredovisning mm

till ordinarie föreningsstämman 2006

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2005 valdes ny styrelse som konstituerade sig som följer:

Ordinarie	Johan Brisman	Ordförande
	Carl-Johan Regell	Kassör
	Anders Kjäll	Sekreterare
	Björn Allerbring	
	Jonas Larm	

Suppleanter Mårten Hagardson
Jonas Nilsson

Carl-Johan Regell lämnade föreningen och styrelsen 2005-11-01 varefter Björn Allerbring varit kassör. Mårten Hagardson ersatte Carl-Johan Regell som ordinarie ledamot.

Revisorer

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

Valberedning

Mia Andreasson
Birgitta Dahlberg
Gunnar Nyström
Erica Reinius

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-06-14. På en extra föreningsstämma 2005-10-02 fattades ett första beslut om nya stadgar, bland annat anpassade till ny lagstiftning. För att de nya stadgarna ska bli gällande krävs att ett andra och konfirmerande godkännande ges vid 2006 års ordinarie årsstämma.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Kräftan 7 bebyggdes 1998 av JM Byggnads AB. Fastigheten har gatuadresserna Kristinebergs strand 3, 27 och 29 och är belägen på Kungsholmen, S:t Görans församling i Stockholms stad.

Byggnationen består av tre bostadshus innehållande 91 lägenheter samt gästlägenhet, snickarbod, bastu med mera. Dessutom disponerar föreningen 11 parkeringsplatser, varav två under tak, samt 24 garageplatser i grannfastighet. Den totala bostadsytan uppgår till 6 515 kvm fördelad på 91 lägenheter i storlekar 1 rok - 5 rok.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 9 försäljningar ägt rum. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 38 222 kronor per kvadratmeter inom intervallet cirka 33 000 - 48 000 kronor. Dessutom har en bostadsrätt överlåts genom gåva samt två delöverlåtelse skett. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att strikt följa bostadsrättslagen. 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.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, ett antal möten i arbetsgrupper samt ett flertal informella kontakter däremellan.

Såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Under hösten upphandlades ny teknisk förvaltning av Söderorts Bygg & Fastighetsförvaltning, SBFF. Den ekonomiska förvaltningen handhas även i fortsättningen av HSB.

Radonmätning har skett i tio procent av lägenheterna. Resultatet visar att den genomsnittliga strålningen är en fjärdedel av det tillåtna riktvärdet.

Elektroniken i porttelefonerna har renoverats. Plåtbeklädnaden runt vissa takaltaner liksom hängrännor har lagats efter upptäckt byggfel. JM har stått för notan.

JM har också fortsatt arbetet med plattorna på pelarna mot gatan. Nu återstår endast renoveringen av pelarna framför 29:an.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats med Brf Mälarstrand 3 avseende värme, vatten samt sophämtning. Genomgången av förbrukning och upparbetade kostnader under de senaste åren ledde till en engångsintäkt under året på 150 000 kronor.

Styrelsen har under året arbetat för att påskynda byggandet av den blivande Kristinebergsparken fullt ut. Bland annat har marknämndens beslut att förlänga arrendeavtalet med tennishallens ägare överklagats till länsrätten.

Under hösten har trappstädningen handlats upp till lägre kostnad. Ny entreprenör är Kixon Stockholm som påbörjade arbetet vid årsskiftet.

Under hösten fick föreningen en förfrågan om uthyrning av plats för mobilantenn. Efter att medlemmar varit negativa till förslaget beslöt styrelsen under 2006 att tacka nej till erbjudandet.

Under året har styrelsen arbetat med att lösa problem med ojämn värmefördelning i fastigheterna. Vissa framsteg har gjorts men ytterligare åtgärder krävs. En tillfredsställande lösning kan kosta runt 50 000 kronor. Förhoppningsvis ska detta i sin tur resultera i lägre energiförbrukning.

Under början av 2006 har nya dörrar till soprummen upphandlats för att ersätta de befintliga som är av dålig kvalitet och delvis felhängda. En utredning om problem med fläktarna i tvättstugorna har gjorts och problemen kommer att åtgärdas under våren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen innehåller inte någon tilläggsförsäkring för medlemmarna.

Ekonomi

Månadsavgifterna i föreningen sänktes den 1 januari 2005 med 10 procent. Per den 1 oktober sänktes avgifterna med ytterligare 10 procent. Sänkningarna var möjliga genom att föreningens räntekostnader under flera år legat långt under budget till följd av att samtliga lån placerats till rörlig ränta och att det allmänna ränteläget varit mycket lågt. En ytterligare anledning till de låga räntekostnaderna är att föreningen under några år gjort extra amorteringar på lånen och därmed minskat låneskulden. Låneskulden uppgick vid årsskiftet till 66,5 miljoner kronor.

Årsavgifterna har sjunkit med 12 procent. 2006 kommer årsavgifterna att sjunka ytterligare som en helårseffekt av den avgiftssänkning som skedde per 2005-10-01.

Räntekostnaderna har minskat med knappt 650 000 kronor jämfört med 2004. Drifts- och underhållskostnader har varit relativt oförändrade men inkomstskatten har ökat med drygt 210.000 kronor, främst som ett resultat av de sänkta räntekostnaderna. Årets resultat visar ett överskott på 584 000 kronor (få 775 000).

Det viktigaste måttet för att bedöma den ekonomiska uthålligheten är kassaflödet. Det har sjunkit från 1,3 till 1,1 miljoner kronor men är fortfarande mycket stort. Kassaflödet har gjort det möjligt att amortera banklån under året med 1,1 miljoner kronor.

Under inledningen av 2006 har riksbankens reporänta, som påverkar föreningens skuldräntor, stigit med 0,5 procent. Per den 10 mars 2006 var räntesatsen för föreningens lån 2,28 procent. I budgeten för 2006 har kalkylerats med en räntesats på 3,0 procent, vilket innebär att föreningen bör få ett gott ekonomiskt överskott även för 2006. Se även nedan.

Föreningsfrågor

Föreningen gav under året ut 9 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i våra fastigheter. Arbetet med att renovera föreningens hemsida blev mer omfattande än beräknat men under hösten var det klart. Adressen är www.malarstrand2.se. Projektdagar med skötsel av lokaler, grönytor och planteringar genomfördes vår och höst. Ett utrymme på entréplanet i Kristinebergs Strand 29 har gjorts i ordning för långtidsförvaring av cyklar för samtliga medlemmar. Ett rum för styrelsen har ställts i ordning i källaren till Kristinebergs Strand 27.

Gemensamma lokaler

Det finns en övernattningslägenhet i bottenvåningen Kristinebergs strand 3 som medlemmarna kan hyra. Hyran för lägenheten är vardagar 100 kronor per natt och 200 kronor natt mot lördag samt sön- och helgdag. I bottenvåningen Kristinebergs strand 27 finns en bastu som bokas på tavla i källaren i samma hus. I Kristinebergs Strand 29 finns i källaren en snickarbod för olika typer av hantverksjobb.

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.

Grannföreningen Brf Mälarstrand 3 (radhusen) disponerar i våra hus (3:an och 27:an) utrymmen för förråd och cyklar samt har tillgång till våra soprum. Från vår undercentral i 29:an levereras också värme samt varm- och kallvatten till Brf Mälarstrand 3. Kostnaderna för detta vidaredebiteras enligt självkostnadsprincipen.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Prognos för ekonomiskt resultat 2006

I budgetarbetet för 2006 har styrelsen arbetat med följande huvudsakliga förutsättningar:

- oförändrade driftskostnader
- oförändrade medlemsavgifter
- en genomsnittlig ränta på 3,0 procent för samtliga föreningens lån

Om dessa förutsättningar stämmer med verkligheten kommer resultatet före avskrivningar uppgå till cirka 550.000 kronor. De avtalade årliga amorteringar uppgår till cirka 615.000 kronor varför det kassamässiga överskottet kan beräknas till cirka 485.000 kronor. Den nuvarande räntan på lånen är 2,28 procent varför förutsättningar finns för ett bättre resultat än det budgeterade.

Förslag till disposition av resultat och fritt eget kapital

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 010 645
Årets resultat	664 481
Summa	3 675 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	130 300
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	3 544 826
Summa	3 675 126

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

Brf Mälarstrand 2

Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	4 875 069	5 481 663
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 852 604	-1 859 152
Planerat underhåll		-84 531	-53 219
Fastighetskatt		-267 500	-267 500
Avskrivningar		-514 775	-516 522
Summa fastighetskostnader		<u>-2 719 410</u>	<u>-2 696 393</u>
Bruttoresultat		2 155 659	2 785 270
Rörelseresultat		2 155 659	2 785 270
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	2 557	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-897 631	-1 545 872
Summa finansiella poster		<u>-895 074</u>	<u>-1 543 250</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 260 585	1 242 019
Inkomstskatt		-648 203	-466 689
Årets resultat		612 382	775 330

Brf Mälarstrand 2

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	137 377 413	137 892 188
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>137 377 413</u>	<u>137 892 188</u>
Summa anläggningstillgångar		137 377 413	137 892 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		57 055	56 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	132 887	231 302
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>661 130</u>	<u>1 323 239</u>
Summa kortfristiga fordringar		851 072	1 611 480
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 7	900 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		14 546	0
Handkassa		<u>8 902</u>	<u>28 953</u>
Summa kassa och bank		23 448	28 953
Summa omsättningstillgångar		1 774 520	1 640 433
Summa tillgångar		139 151 933	139 532 621

Brf Mälarstrand 2

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 866 000	30 866 000
Upplåtelseavgifter		35 012 000	35 012 000
Fond för yttre underhåll		1 224 937	1 147 856
Summa Bundet eget kapital		67 102 937	67 025 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 010 645	2 312 396
Årets resultat		612 382	775 330
Summa fritt eget kapital		3 623 027	3 087 726
Summa eget kapital		70 725 964	70 113 582
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	66 504 171	67 617 407
Leverantörsskulder		333 961	413 873
Skatteskulder		915 703	734 189
Övriga skulder	Not 10	16 500	13 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	655 634	639 670
Summa skulder		68 425 969	69 419 039
Summa eget kapital och skulder		139 151 933	139 532 621
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		77 052 000	77 052 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Mälarstrand 2

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 260 585	1 242 019
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	514 775	516 522
Inkomstskatt	-648 203	-466 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 127 157	1 291 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-801 701	-8 582
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	120 166	561 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 622	1 844 570
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 113 236	-1 605 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 113 236	-1 605 188
Årets kassaflöde	-667 614	239 382
Likvida medel vid årets början	1 352 192	1 112 810
Likvida medel vid årets slut	684 578	1 352 192

Brf Mälarstrand 2

Noter

2005-12-31

2004-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

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 med 0,5% av anskaffningsvärdet.

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.

Arvoden och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	100 000	150 000
Sociala kostnader	27 576	44 436
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	127 576	194 436

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	4 670 415	5 322 300
Hyror	167 209	112 161
Övriga intäkter	37 445	47 202
Nettoomsättning	4 875 069	5 481 663

Not 2

Drift

Personalkostnader	127 576	194 436
Fastighetsskötsel och städ	239 961	194 634
Reparationer	252 439	152 163
El	111 738	116 349
Uppvärmning	712 096	724 728
Vatten	113 087	121 218
Sophämtning	37 621	22 365
Ersättning från Brf Mälarstrand 3 tom år 2004	-71 074	0
Fastighetsförsäkring	41 726	38 680
Kabel-TV	73 410	73 323
Övriga avgifter	1 050	4 631
Förvaltningsarvoden	99 799	96 199
Övrig drift	113 175	120 427
Summa drift	1 852 604	1 859 152

Brf Mälarstrand 2

Noter		2005-12-31	2004-12-31			
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter					
	Allkonto	1 862	2 491			
	Specialinlåning	528	0			
	Övriga ränteintäkter	167	131			
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 557	2 622			
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter					
	Räntekostnader till kreditinstitut	1 689 005	2 339 524			
	Räntekostnader övriga	86	0			
	Erhållna räntebidrag	-791 460	-793 651			
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	897 631	1 545 873			
Not 5	Byggnader och Mark					
		Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnad	102 955 000	514 775	0,50%	-5 577 587	97 377 413
	Mark	40 000 000				40 000 000
		142 955 000	514 775		-5 577 587	137 377 413
	Taxeringsvärde					
					2005-12-31	2004-12-31
	Byggnader				70 000 000	70 000 000
	Mark				37 000 000	37 000 000
					107 000 000	107 000 000
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Kabel TV	0	18 397			
	Skötsel byggnader	0	13 750			
	Arvode ekonomiförvaltning	0	22 795			
	Övriga interimfordringar	0	44 550			
	Försäkring	7 045	6 500			
	Ränta specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	528	0			
	Räntebidrag	125 314	125 310			
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 887	231 302			
Not 7	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	900 000	0			
Not 8	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans					
	2005-01-01	30 866 000	35 012 000	1 147 856	2 312 396	775 330
	Disposition enl. stämmobeslut			-53 219 130 300	698 249	-775 330
	Årets resultat					612 382
	Utgående balans					
	2005-12-31	30 866 000	35 012 000	1 224 937	3 010 645	612 382

Brf Mälarstrand 2

Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SE-Banken Bolån	1,78%	rörlig	22 168 057
SE-Banken Bolån	1,78%	rörlig	22 168 057
SE-Banken Bolån	1,78%	rörlig	22 168 057
Summa skulder till kreditinstitut			66 504 171

Med nuvarande avtal med banken blir amorteringen ca 615 000 per år de kommande fem åren.

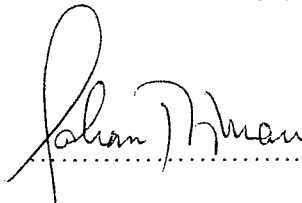
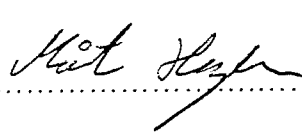
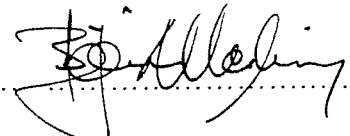
Not 10 Övriga skulder

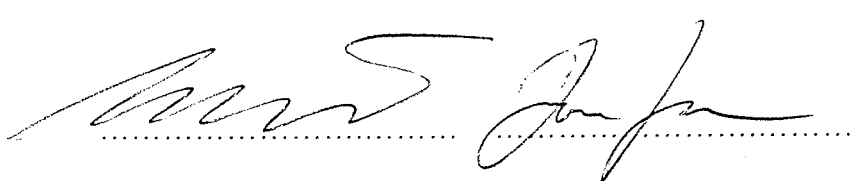
Depositioner	16500	13 900
--------------	-------	--------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	374 273	405 283
Ränta fastighetslån	6 580	102 120
Revision	11 000	9 500
Samfällighetsavgifter	80 000	0
Ersättning	80 000	0
Arvode förtroendevalda	78 621	92 687
Arbetsgivaravgifter	25 160	30 080
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655 634	639 670

Stockholm 7/4 2006



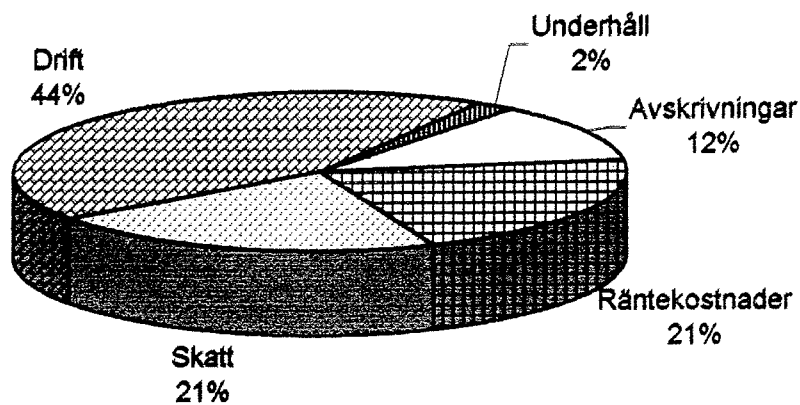
Vår revisionsberättelse har 2006-

avgivits beträffande denna årsredovisning

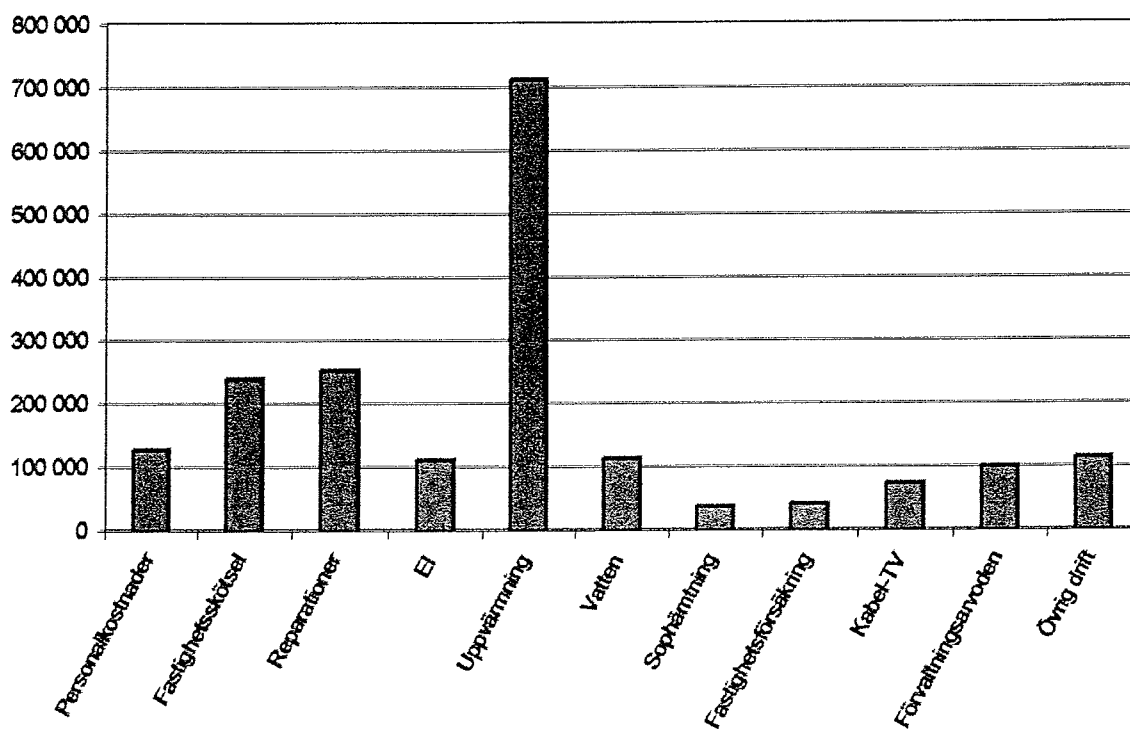
.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Org.nr 716 405 - 7536

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31. 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 mitt uttalanden nedan.

Ett fel föreligger i förvaltningsberättelsen. Resultatdispositionens uppställning skall se ut på följande vis:

Stämman har att ta ställning till:

<i>Balanserat resultat</i>	<i>3 010 645</i>
<i>Årets resultat</i>	<i><u>612 382</u></i>
	<i>3 623 027</i>


Styrelsen föreslår följande disposition:

<i>Överföring till Fond för yttre underhåll (enl stadgar)</i>	<i>130 300</i>
<i>Dispositionsfond (Balanserat resultat)</i>	<i><u>3 492 727</u></i>
	<i>3 623 027</i>

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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 12/4 2006


Lars-Göran Petersson
BoRevision

Rättelse:
Ersätter sidan 5 i Brf Mälarstrand 2:s årsredovisning

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 010 645
Årets resultat	<u>612 382</u>
	3 623 027

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll (enligt stadgar)	130 300
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	<u>3 492 727</u>
	3 623 027