

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 (org nr 716405-7536) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2009.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Vid ordinarie stämma den 21 april 2009 valdes ny styrelse som konstituerade sig som följer:

Ordinarie	Fredric Svensson	Ordförande
	Hans Engdahl	Kassör
	Jaan Kubja	Sekreterare
	Lars Hedberg	
	Anders Kjäll	

Suppleanter	Charlotte Assarsson
	Krister Brusdal

### Revisorer

Vald revisor är en revisor hos Bo Revision AB

### Valberedning

Gunnar Bloom	Sammanställande
Margareta Alfredsson	
Richard Hagelberg	

### 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. Gatadresserna 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.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Det genomsnittliga försäljningspriset var 53 331 kronor per kvadratmeter inom intervallet 48 182 till 61 972 kronor per kvadratmeter. Styrelsen har medgivit två nya andrahandsuthyrningar och förlängt tre 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 expeditionsavgift 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.

Under året har en gemensam upphandling av trädgårdsskötsel genomförts där Mark & Landskapsteknik erhållit uppdraget att sköta såväl träd och grönytor under samfällighetens ansvar som alla fyra föreningarnas grönytor.

Ett gemensamt grovsoprum finns att tillgå i Brf Kräftan 1620. Det är förenat med en relativt hög kostnad för föreningen. Styrelsen har under året försökt att genom olika förslag till samfälligheten på förändring av detta utrymme sänka dessa kostnader, men tyvärr inte lyckats få gehör från övriga föreningar.

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 11 protokollförda sammanträden, ett antal möten i arbetsgrupper 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 9 nummer av Infobladet med information om frågor som berör föreningen och boendet i vår fastighet. Under året har föreningens webbsida förnyats och förbättrats. Där återfinns viktiga uppgifter och löpande information om föreningen. Adress är [www.malarstrand2.se](http://www.malarstrand2.se).

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

Övernattningsslägenheten 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.

## **Väsentliga händelser**

Ett antal aktiviteter har skett under året.

I samtliga lägenheter har filtren bytts och frånluftskanaler rensats. Efter detta har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts men ej godkänt p.g.a. för låga flöden.

Den lagstadgade energideklarationen har genomförts men avvaktar en godkänd OVK för färdigställande.

En underhållsplan har tagits fram för att kunna överblicka och budgetera framtida underhåll och renoveringsbehov.

Alla dessa arbeten upphandlades under föregående år av Bravida som projektlett detta med olika underleverantörer för respektive uppdrag.

Uthyrningsrummet har under året fräschats upp i ett par omgångar. Ytskikten är ommålade och nytt möblemang och dekorationer har införskaffats. Allt är genomfört med hjälp av tjänstvilliga medlemmar i föreningen, vilket styrelsen uppskattar.

Golv har målats om i gemensamma utrymmen såsom soprum, cykelförråd samt delar av källarna.

## **Upphandlingar**

Förutom upphandling av gemensam markskötsel har under året en ny låneupphandling gjorts och valet föll återigen på SEB. Upphandling av ekonomisk förvaltare har också genomförts men styrelsen ansåg att det var för liten prisskillnad för att motivera ett byte av ekonomisk förvaltare. En justering av omfattningen av avtalet har dock gjorts vilken kommer att bespara föreningen en del kostnader. Hiss och städavtal har också justerats i syfte att säkerställa kvalitén och sänka våra kostnader.

## **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**

### **Bredband**

Styrelsen fick i uppdrag av årsstämman att utreda förutsättningarna för att dra in ett leverantörs-oberoende bredbandsnät med fiber i föreningens hus. En grupp har bildats tillsammans med Brf M1 och M3 som har behandlat och tagit in information från leverantörer. Då det finns ett flertal alternativ kommer frågan att utredas ytterligare under våren och medlemmarna tillfrågas om behov och intresse för de alternativ som finns.

### **Lånen**

Styrelsen fick i uppdrag av årsstämman att tillsätta en utredningsgrupp vars uppgift skulle vara att utreda andra tänkbara möjligheter som inte tidigare utretts gällande fördelning av de gemensamma lånen. Trots flera försök har inget intresse visats från medlemmarna att ingå i en sådan grupp. Styrelsen har diskuterat frågan och konstaterat att det inte finns någon ekonomisk förutsättning vid rådande ränteläge att fördela lånen på medlemmarna och styrelsen har därför valt att lägga ner frågan.

### Införskaffande av iller/stamspolning

Istället för att genomföra regelbundna stamspolningar fick styrelsen i uppdrag av årsstämman att införskaffa ett spolningsverktyg, en så kallad iller för att föreningen genom frivilliga medlemmar skulle kunna tillgodose spolningsbehovet. I avsaknad av frivilliga har inget spolningsverktyg införskaffats.

### Uppdatering av hemsidan

Styrelsen fick i uppdrag av årsstämman att göra ett ansiktslyft av föreningens hemsida. Detta har genomförts och för att ta del av resultatet rekommenderas adressen [www.malarstrand2.se](http://www.malarstrand2.se).

## Oförutsedda händelser

Under året har en vattenskada drabbat en medlem, där föreningens del 42 800 kr kommer att debiteras under 2010.

## Ekonomi

Avgifterna sänktes den 1 januari med 5 % och därefter den 1 april med ytterligare 15 %. Styrelsen hade budgeterat med ett positivt resultat kring 765 000 kr vilket skulle resultera i ett balanserat kassaflöde inkluderat en extra amortering. Årets resultat blev 1 222 490 kr vilket har gett möjlighet att amortera mer än beräknat. Totalt har 1 515 000 kr amorterats under året. Bidragande faktorer till det goda resultatet är årets rekordlåga räntenivå på 1,29 % i snitt mot budgeterade 1,51 % och lägre kostnader för reparationer, el och uppvärmning än budgeterat.

## Nettoomsättningen

### Not 1

Hyror består av överskott från garageplatser med 14 164 kr, carportplatser med 3 576 kr och kajplatser med 39 660 kr samt intäkter från uthyrningsrummet med 28 100 kr.

Uthyrningsrummet används flitigast under månaderna mars till maj, både vardagar som helger. Under resterande del av året är det oftast till helger som uthyrning sker. I snitt används rummet ca 55 % av årets dagar vilket är en ökning mot föregående år med ca 5 %. Under året har rummet fräschats upp med lite nya möbler och färg på väggarna till en kostnad av 7 323 kr (fg år 541 kr).

Övriga intäkter består av hyresintäkter från Telia för hyrt utrymme för teleanläggning, intäkter från Mälarstrand 3 för drift- och underhållsavtal av lägenhets- och cykelförråd samt gemensamhetsanläggning och av intäkter från överlåtelse- och pantavgifter. Vad som bör nämnas i sammanhanget är att föreningens kostnader för överlåtelse- och pantavgifter överstiger intäkterna med 4 148 kr och är alltså inga faktiska intäkter.

## Fastighetskostnader

Driftskostnaderna blev totalt 1 902 846 kr vilket är mer än föregående år (1 713 784 kr).

### Not 2 Drift

Personalkostnader består av styrelsearvodet samt arbetsgivaravgifter. Fastighetsskötsel och städ uppgick till 184 344 kr och består av kostnader för fastighetsskötsel, samfälligheten och städning. Fastighetsskötsel uppgick till 17 672 kr (fg år 16 974 kr) och kostnaden för städning och entrémattor 73 464 kr (fg år 70 195 kr). Samfällighetskostnaden var 93 208 kr (fg år 57 922 kr). Vår andel av hanteringen av grovsopor blev 40 380 kr, dock endast för 11 månader (fg år 40 293 kr). Vår andel av service av avloppspumpstation 9 214 kr (fg år 6 847 kr) samt skötsel av markytor blev 32 853 kr (fg år 0 kr). För att få ett så enhetligt utseende på de gemensamma markytorna som möjligt har extern skötsel upphandlats inom samfälligheten under 2009.

Reparationer uppgick till 208 757 kr (fg år 153 226 kr) och består till största delen av löpande underhåll av byggnad 81 797 kr (fg år 73 059 kr), tvättutrustning 17 671 kr (fg år 16 460 kr),

hissar 32 436 kr (fg år 47 142 kr) och föreningens andel av vattenskadekostnader 31 573 kr (fg år 2 221 kr).

Resterande driftskostnader är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år.

Det planerade underhållet uppgick till 209 513 kr (budgeterat till 225 000) vilket är kostnader för filterbyten, rensning av luftkanaler, OVK och energideklaration. Kostnaden för framtagning av underhållsplan 36 000 kr kommer att debiteras under 2010.

#### *Not 3 Avskrivningar*

Avskrivningar har gjorts med 391 734 kr (fg år 379 076 kr). Fr.o.m. 2007 sker avskrivningarna gällande fastigheten med en 74-årig annuitetsplan.

#### **Finansiella poster**

##### *Not 4 Ränteintäkter*

Eftersom den ränta som är möjlig att erhålla för vår tillfälliga överlikviditet vissa månader är betydligt lägre än tidigare har utfallet mot föregående år minskat.

##### *Not 5 Räntekostnader*

Föreningen har som policy att fastighetens lån skall löpa med rörlig ränta. Under 2009 har den genomsnittliga räntan varit 1,29 % (fg år 4,5 %) och räntan var vid årets slut 0,83 % (fg år 2,11 %).

Föreningens lån har tidigare varit kopplat mot en basränta plus ett antal räntepunkter. Denna typ av avtal erbjuds inte längre. Styrelsen har därför valt att gå över till 3 månadersbindning av ränta vilket för tillfället är det bästa alternativet. Nästa ränteändringsdag är 2010-03-17.

Räntebidraget uppgick till 247 474 kr (fg år 313 668 kr). Räntebidraget är ett generellt bidrag som kan ges vid nybyggnad av hyres- och bostadsrätter. Bidraget beräknas 2009 enligt följande – bidragsunderlaget \*subventionsräntan \* 7% (fg år 10%)

Enligt politiskt beslut trappas den nuvarande räntebidraget av från dagens 7 %, enligt ovan, till helt avvecklat 2011 enligt vidstående tabell.

2010	4%
2011	0%

Föreningen betalade 1 368 kr i inkomstskatt (fg år 6 945 kr) vilket är skatt på ränteintäkter.

#### **Kassaflödesanalys**

I kassaflödesanalysen kan vi utläsa att trots ett bra resultat gav inte årets kassaflöde mer än 119 696 kr i tillskott. Orsaken är den ökade amorteringen på 900 000 kr jämfört med föregående år.

#### **Väsentliga händelser efter bokslutsdagen**

Eftersom den obligatoriska ventilationskontrollen inte godkänts kommer justering och förnyad kontroll av ventilationssystemet genomföras och kostnaderna för detta kommer att debiteras under 2010.

Den kalla vintern med stort uppvärmningsbehov och höga elpriser gör att kostnaderna för fjärrvärme och el riskerar att bli lite högre än budgeterat.

Trots detta ser styrelsen möjlighet att göra en extra amortering med 300 000 kr i mars eftersom styrelsen bedömer att den nuvarande likviditeten är högre än nödvändigt.

## Kostnadsutveckling och budget för 2010

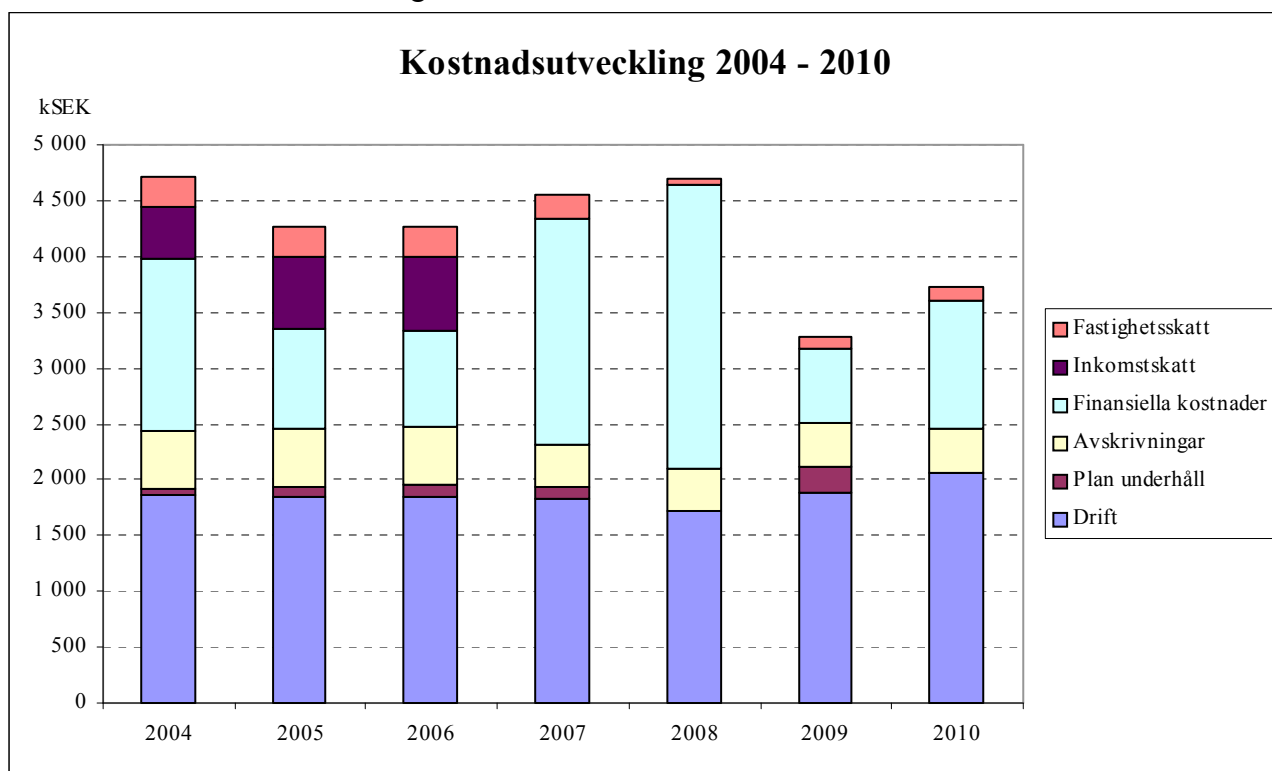
I diagram och tabell nedan beskrivs kostnadsutvecklingen under de senaste åren. För 2010 är det som vanligt ränteutvecklingen som kommer att påverka resultatet. Eftersom styrelsen valt att lämna avgifterna oförändrade finns beredskap om räntenivåerna skulle stiga snabbt. Eftersom underhållsplanen inte var klar vid fastställandet av budgeten är det bra att ekonomin är god om det mot förmodan skulle komma fram oväntade underhållsbehov. Prisutveckling på el och fjärrvärme kommer även att påverka resultatet i viss mån.

Kända förändringar 2010 som påverkar BRF Mälarstrand 2 är:

- Fortsatt minskade räntebidrag med ca 70 000

Den av styrelsen fastlagda budgeten för 2010 baseras på ovanstående förändringar samt på följande huvudsakliga förutsättningar.

- Ökade driftskostnader
- Genomsnittlig årsränta på föreningens lån 2,05 %
- Oförändrade medlemsavgifter



Nyckeltal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Budget 2010
Lån per dec 31 (kkkr)	67 617	66 504	65 889	65 274	64 659	63 144	62529
Fastighetens bokförda värde (kkkr)	137 892	137 377	136 862	136 484	136 104	135 715	135 312
Total bostadsyta (m <sup>2</sup> )	6 515	6 515	6 515	6 515	6 515	6 515	6 515
Bokfört värde per m <sup>2</sup> boyta (kr)	21 165	21 086	21 007	20 949	20 889	20 831	20 769
Årsavgift per m <sup>2</sup> boyta (kr)	817	717	662	695	778	656	656
Lån per m <sup>2</sup> boyta (kr)	10 379	10 208	10 113	10 019	9 925	9 707	9 613
Genomsnittlig skuldränta	3,5 %	2,5 %	2,5 %	3,7 %	4,5 %	1,29 %	2,05 %
Fastighetens belåningsgrad	49,0%	48,4 %	48,1 %	47,8 %	47,5 %	46,5 %	46,2%

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

## **Förslag till disposition av resultat och fritt eget kapital**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 968 830
Årets resultat	1 222 490
Summa	5 191 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

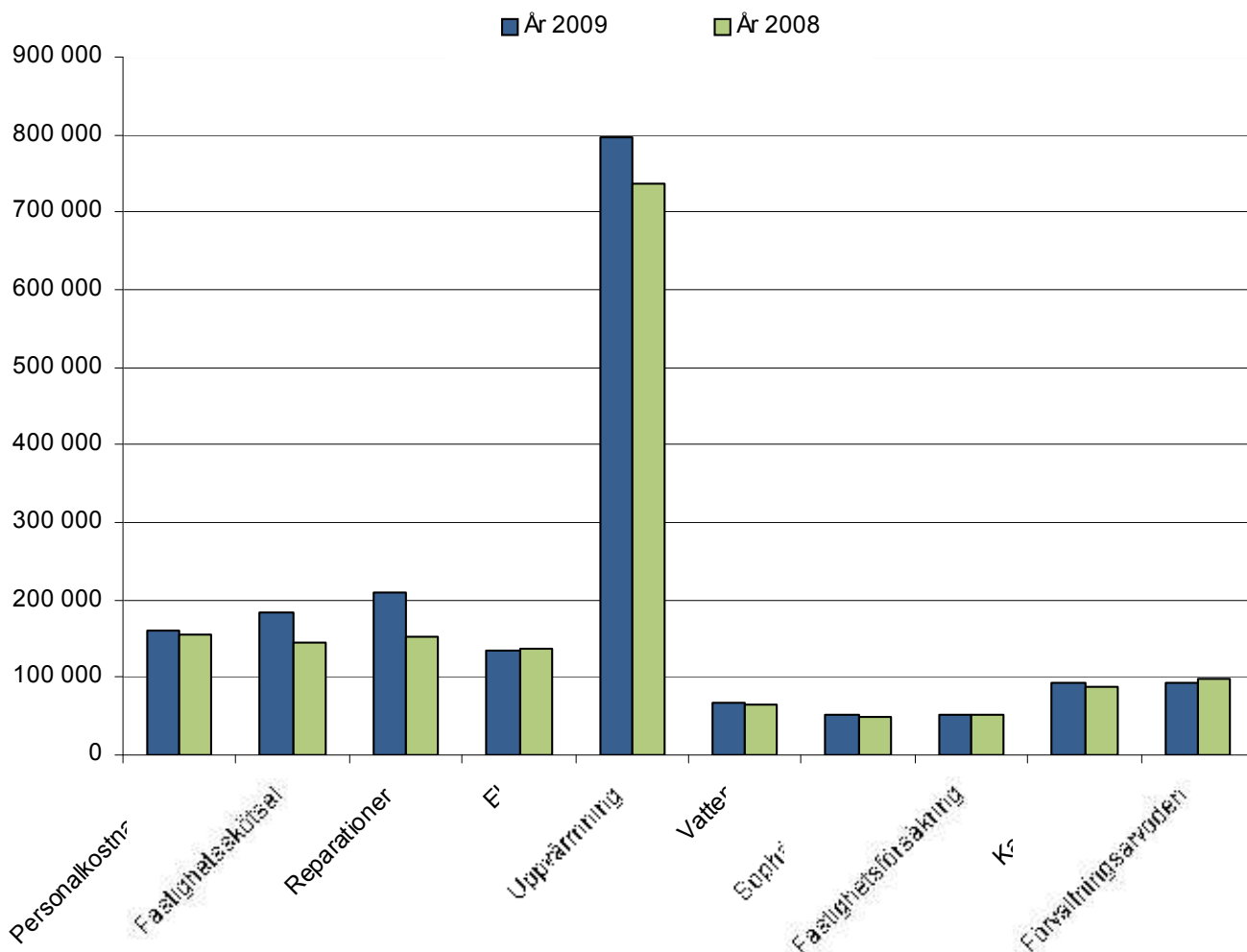
Överföring till Fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	130 300
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	5 061 020
Summa	5 191 320

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

## Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Resultaträkning		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 409 520</b>	<b>5 165 199</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 902 846	-1 713 784
Planerat underhåll		-209 513	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-115 752	-54 600
Avskrivningar	Not 3	-391 734	-379 076
Summa fastighetskostnader		<u>-2 619 845</u>	<u>-2 147 460</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 789 675</b>	<b>3 017 739</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 098	24 836
Räntekostnader minus räntebidrag	Not 5	-570 915	-2 572 420
Summa finansiella poster		<u>-565 817</u>	<u>-2 547 584</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>1 223 858</b>	<b>470 155</b>
Inkomstskatt		-1 368	-6 945
<b>Årets resultat</b>		<b>1 222 490</b>	<b>463 210</b>

## Fördelning driftkostnader





## Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	95 714 938	96 104 338
Mark och markanläggningar	Not 7	40 000 000	40 000 000
Inventarier	Not 8	0	2 334
		<u>135 714 938</u>	<u>136 106 672</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 714 938</u>	<u>136 106 672</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		118 340	59 839
Avräkningskonto HSB Stockholm		982 829	498 550
Övriga fordringar	Not 9	1 402	1 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>96 281</u>	<u>103 954</u>
		1 198 852	664 107
Kassa och bank	Not 11	25 044	389 627
Summa omsättningstillgångar		<u>1 223 896</u>	<u>1 053 734</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>136 938 834</u></b>	<b><u>137 160 406</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 12			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 866 000	30 866 000
Upplåtelseavgifter		35 012 000	35 012 000
Underhållsfond		<u>1 746 137</u>	<u>1 615 837</u>
		67 624 137	67 493 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 968 830	3 635 920
Årets resultat		<u>1 222 490</u>	<u>463 210</u>
		5 191 320	4 099 130
Summa eget kapital		<u>72 815 457</u>	<u>71 592 967</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	63 144 171	64 659 171
Leverantörsskulder		123 263	251 543
Skatteskulder		118 667	61 545
Övriga skulder	Not 14	16 700	16 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>720 576</u>	<u>578 480</u>
Summa skulder		64 123 377	65 567 439
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>136 938 834</u></b>	<b><u>137 160 406</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		77 052 000	77 052 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		77 052 000	77 052 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 223 858	470 155
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	391 734	379 076
Inkomstskatt	-1 368	-6 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 614 224	842 286
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 466	-10 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 938	-192 317
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 634 696	639 369
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 515 000	-615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 515 000	-615 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>119 696</b>	<b>24 369</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>888 177</b>	<b>863 808</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 007 873</b>	<b>888 177</b>

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

## 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

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 3 år.

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	120 000	120 000
Sociala kostnader	40 244	34 270
	<hr/>	<hr/>
	160 244	154 270
<b>Totalt</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>160 244</b>	<b>154 270</b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

## Bostadsrättsföreningen Mälärstrand 2

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 274 697	5 069 916
Hyror	85 500	95 283
Övriga intäkter	49 323	0
Bruttoomsättning	<u>4 409 520</u>	<u>5 165 199</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	160 244	154 270
Fastighetskötsel och lokalvård	184 344	145 091
Reparationer	208 757	153 226
El	135 033	136 696
Uppvärmning	796 371	736 758
Vatten	67 464	63 460
Sophämtning	52 975	50 388
Fastighetsförsäkring	51 334	50 749
Kabel-TV	92 916	87 744
Övriga avgifter	270	135
Förvaltningsarvoden	94 373	98 252
Övriga driftskostnader	58 765	37 016
	<u>1 902 846</u>	<u>1 713 784</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	389 400	378 000
Inventarier	2 334	1 076
	<u>391 734</u>	<u>379 076</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 293	5 657
Ränteintäkter skattekonto	0	31
Övriga ränteintäkter	2 805	19 148
	<u>5 098</u>	<u>24 836</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	818 389	2 886 082
Erhållna räntebidrag	-247 474	-313 668
Övriga räntekostnader	0	6
	<u>570 915</u>	<u>2 572 420</u>

## Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	102 955 000	102 955 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 955 000	102 955 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 850 662	-6 472 662
Årets avskrivningar	-389 400	-378 000
Utgående avskrivningar	-7 240 062	-6 850 662
Bokfört värde	<b>95 714 938</b>	<b>96 104 338</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	48 000 000	48 000 000
	<u>133 000 000</u>	<u>133 000 000</u>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000 000	40 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 854	13 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 854	13 854
Ingående avskrivningar	-11 520	-10 444
Årets avskrivningar	-2 334	-1 076
Utgående avskrivningar	-13 854	-11 520
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 334</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 402	1 764
	<u>1 402</u>	<u>1 764</u>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	57 101	47 974
Upplupna intäkter	39 180	55 980
	<u>96 281</u>	<u>103 954</u>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SE-Banken	25 044	389 627

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 866 000	35 012 000	1 615 837	3 635 920	463 210
Vinstdisp enl. stämmobeslut			130 300	332 910	-463 210
Årets resultat					1 222 490
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>30 866 000</b>	<b>35 012 000</b>	<b>1 746 137</b>	<b>3 968 830</b>	<b>1 222 490</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	29635250	0,83%	2010-03-17	21 048 057	205 000
SE-Banken Bolån	29635536	0,83%	2010-03-17	21 048 057	205 000
SE-Banken Bolån	29635552	0,83%	2010-03-17	21 048 057	205 000
				<b>63 144 171</b>	<b>615 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 529 171

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 069 171

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Depositioner 16 700 16 700

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	20 955	13 870
Förutbetalda hyror och avgifter	366 807	390 980
Övriga upplupna kostnader	332 814	173 630
	<b>720 576</b>	<b>578 480</b>

Stockholm, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredric Svensson

\_\_\_\_\_  
Hans Engdahl

\_\_\_\_\_  
Jaan Kubja

\_\_\_\_\_  
Anders Kjäll

\_\_\_\_\_  
Lars Hedberg

Min revisionsberättelse har 2010 - - lämnats beträffande denna årsredovisning

\_\_\_\_\_  
Av föreningen vald revisor BoRevision AB