

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# MÄLARSLINGAN

## ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för BRF Mälarslingan får härmed avlämna  
årsredovisning för perioden 2010-01-01 till 2010-12-31

Årsredovisningen omfattar:	Sid.
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- Ställda pantar och ansvarsförbindelser	7
- Tilläggsupplysningar	8
- noter	10

Årsredovisning för  
**Brf Mälarslingan**

716419-6094

Räkenskapsåret  
**2010-01-01 - 2010-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarslingan, 716419-6094 får härmed avge årsredovisning för 2010. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Ålgrytskolans balkonger	2001-2002
Ålgrytskolans tak	2003-2004
Byte av undercentraler	2005
Balkonger	2007, 2010
Trästaket kring punkthuse	2009-2010
Ålgryteskolans fönster	2009-2010

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel under 2010 har administrerats av Dalkia Facilities Management AB.

Fastighetsskötseln av grönytor samt snöröjning har administrerats av Sätra Entreprenad AB.

### Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes 1992, ligger i Stockholms kommun, Skärholmens stadsdelsnämnd och har beteckningarna Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos SBC Allians Försäkringsmäklare.

På fastigheten finns 14 st. bostadshus innehållande 114 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 st. lokaler, varav 3 stycken är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 96 stycken parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 442 kvm, varav 8 821 kvm utgör lägenhetsyta och 1 621 kvm lokalyta.

#### Lägenhetsfördelning:

14	1 rum och kök
47	2 rum och kök
22	3 rum och kök
31	4 rum och kök

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-08-09.

#### Medlemmar



Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 stycken överlåtelser skett.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

#### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Mälarslingan är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC samt Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapen är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Olofsson	Ordförande
Tommy Jungedal	Vice ordförande
Inger Withalissou	Sekreterare
Richard Guvenius	Kassör
Mebratu Abraha	Ledamot
Carina Ydhage	Ledamot
Britt Söderberg Hüttner	Suppleant
Sofia Gustavsson	Suppleant
Boris Jasnobulka	Suppleant
Erik Palmqvist	Suppleant

I tur att avgå är: Tommy Jungedal, Inger Withalissou, Richard Guvenius, Erik Palmqvist, Boris Jasnobulka.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 123 535kr (inkl. sociala avgifter).

#### Revisorer

Per Engzell, KPMG Bohlins AB  
Birgitta Skog, utsedd av föreningen

#### Revisorssuppleanter

KPMG Bohlins AB  
Stefan Jonsson, utsedd av föreningen

#### Valberedning

Charlie Ihrén (Sammankallande)  
Gunhild Karlsson

### **VERKSAMHETSPLAN 2010 - Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen genomför varje år en stadgeenlig besiktning tillsammans med Dalkia då en genomgång sker av fastigheternas yttre status avseende tak, ytterväggar, fönster, dörrar, balkonger, belysning, vägar

17

o.s.v. Protokollet från den årliga besiktningen ligger tillsammans med underhållsplanen till grund för den prioritering styrelsen sedan beslutar om avseende det planerade underhållet.  
Dalkia genomför veckovis kontroll av föreningens undercentraler då eventuella driftsstörningar på värme- och vattendistributionen identifieras. Eventuella driftsstörningar tillsammans med inrapporterade fel till föreningens vicevärdkontor åtgärdas omedelbart.  
Renoveringsarbetet med föreningens trästaket kring punkthusen har fortsatt.  
Föreningen har under året även genomfört underhållsarbete av Älgryteskolans fönster på baksidan OddFellowvägen 26 - 38.  
Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av rutiner och dokument för det Systematiska BrandskyddsArbetet (SBA) inom föreningens fastigheter.

#### **Ombyggnation av förskolans lokal**

Skärholmens Stadsdelsförvaltning sade upp hyresavtalet för förskolans lokal vid årsskiftet 2009, med avflyttning per den 30 september 2010. Styrelsen handlade ärendet omgående och beslutade enhälligt att en ombyggnad till lägenheter skulle bli bästa lösningen ekonomiskt för föreningen. Medlemmarna kallades därför till informationsmöten under våren 2010 där planerna på en ombyggnad av lokalen presenterades. Under våren 2010 kontaktades även en konsult som tog fram olika förslag på lägenheter.  
Beslutet om en ombyggnad till 5 st lägenheter togs därefter på ordinarie föreningsstämma i maj 2010. Ombyggnationen startade oktober 2010.

#### **Individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning.**

Föreningen har individuell varmvattenförbrukning och bostadsrättshavarna faktureras för sin förbrukning ca 2 gånger om året.

#### **COMHEM (digital/analog-TV, bredband och IP-telefoni)**

Föreningen tillhandahåller genom COMHEM analog-/ digital-TV samt bredband- och IP-telefonitjänster för våra medlemmar.

#### **Trädgårdsskötsel**

Trädgårdsgruppen har under året arbetat med förbättringar och nyplanteringar på våra gemensamma grönytor inom vårt område.

### **VERKSAMHETSPLAN 2011- Verksamhet under kommande år**

- Målning av utbytta trädetaljer på balkonger i punkthusen.
- Renovering av trästaket kring punkthusen fortsätter planenligt.
- Renoveringar av trädetaljer vid framsidan av punkthusen.
- Besiktning samt eventuellt byte av trädetaljer för övriga punkthusbalkonger
- Renoveringsarbetet med Älgryteskolans fönster kommer att slutföras under året.
- De fem nybyggda lägenheterna i fd förskolan kommer att färdigställas och utbjudas till försäljning under kvartal 2 i direkt anslutning till färdigställandet.
- Planeringar för vår och höststädning.

**UNDERHÅLLSPLANEN** uppdateras kontinuerligt.

### **Föreningens ekonomi**

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under 2010.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 277 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt 1 % på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

*M*

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar Mälarslingan för närvarande inte någon inkomstskatt.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2011. Budgeten visar på ett resultat på 984 400 kronor efter föreslagen avsättning (400 000) samt användning (400 000) av underhållsfonden.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services Sverige AB.

### Ekonomisk översikt

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning, tkr	9 449	9 282	9 160	9 137
Årets resultat, tkr	1 643	911	-97	268
Underhållsfond, tkr	2 504	2 104	2 259	2 059
Genomsnittlig skuldränta, %	2,5	3,3	4,7	4,8
Taxeringsvärde, tkr	87 670	80 768	80 768	80 768

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-4 761 879
årets resultat	1 642 954
Totalt	-3 118 925
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-400 000
reserveras till underhållsfond	400 000
i ny räkning överförs	-3 118 925
Totalt	-3 118 925

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

19

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 139 578	9 262 824
Övriga intäkter		309 576	48 276
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>9 449 154</u>	<u>9 311 100</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 878 999	-4 104 444
Fastighetsavgift		-266 918	-248 458
Övriga externa kostnader		-189 243	-227 352
Personalkostnader	3	-271 294	-295 547
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-4 606 454</u>	<u>-4 875 801</u>
Avskrivningar	4,5	-828 443	-809 346
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 014 257</u>	<u>3 625 953</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2 240	223 277
Räntekostnader		-2 373 543	-2 938 255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 642 954</u>	<u>910 975</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 642 954</u>	<u>910 975</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 642 954</u>	<u>910 975</u>

19


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	117 474 253	117 960 778
Inventarier	5	82 408	101 128
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		7 458 032	-
		<u>125 014 693</u>	<u>118 061 906</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>125 019 693</u>	<u>118 066 906</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200	12 108
Övriga kortfristiga fordringar		1 580	33 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	197 391	137 479
		<u>199 171</u>	<u>183 403</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	7	2 260 488	2 260 488
<b>Kassa och bank</b>		4 172 473	1 357 657
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 632 132</u>	<u>3 801 548</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>131 651 825</u>	<u>121 868 454</u>

A



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 779 993	30 779 993
Upplåtelseavgift		573 750	573 750
Underhållsfond		2 503 842	2 103 842
		<u>33 857 585</u>	<u>33 457 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 761 879	-5 272 854
Årets resultat		1 642 954	910 975
		<u>-3 118 925</u>	<u>-4 361 879</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 738 660</u>	<u>29 095 706</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		96 121 311	89 563 665
		<u>96 121 311</u>	<u>89 563 665</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		842 342	815 684
Leverantörsskulder		2 128 592	621 282
Medlemmars reparationsfond		146 921	151 447
Skatteskulder		35 693	16 434
Övriga skulder		74 565	84 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	1 563 741	1 520 221
		<u>4 791 854</u>	<u>3 209 083</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>131 651 825</u>	<u>121 868 454</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		98 347 600	98 347 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta      *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	ca 0,45
Renovering	5
Balkonger/Uteplatser och staket	5-6,66
VV-mätarprojekt	10
Markanläggning	5
Inventarier	20
Kabel-TV	10

*A*

***Antal anställda***

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

A

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hyror	1 221 052	1 326 848
Garage och p-platser	89 230	84 364
Förråd	5 300	9 300
Årsavgifter	5 335 044	5 334 984
Årsavgifter lokaler	966 936	966 936
Värmeavgift	1 475 675	1 498 602
Kravavgift	1 700	1 350
Tillägg balkong	6 240	6 240
Övriga erättningar	38 400	34 200
Öresutjämning	1	-
<b>Summa</b>	<b>9 139 578</b>	<b>9 262 824</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	68 235	66 108
Trädgårdsskötsel	177 525	172 500
Sotning	1 481	1 481
Hissbesiktning	1 831	3 562
Övriga fastighetskostnader	192 692	78 827
Reparation bostäder	15 172	50 440
Reparation lokal	11 125	2 862
Reparation gemensamma utrymmen	65 258	42 785
Reparation VVS	117 359	365 373
reparation el	6 003	42 059
Reparation hissar	8 769	-
Reparation byggnad	403 919	207 939
Reparation byggnad enligt plan	1 500	171 202
Reparation utomhus	52 331	119 135
Serviceavtal	5 077	8 682
El	185 052	181 622
Fjärrvärme	1 555 835	1 438 043
Vatten	211 589	209 381
Sophämtning	123 950	130 010
Fastighetsförsäkring	95 670	81 065
Tomträttsavgäld	376 965	376 965
Bredband	89 708	202 974
Kabel-Tv	111 953	151 429
<b>Summa</b>	<b>3 878 999</b>	<b>4 104 444</b>

A

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arvoden och andra ersättningar:		
Arvoderad trappstädning	27 500	33 775
Styrelsearvode	94 000	95 100
Revisorsarvode	3 000	4 300
Arvoderad intern fastighetskötsel	96 350	106 200
Övriga kostnader	-	480
Personalrepresentation	2 000	-
Totala löner och ersättningar	222 850	239 855
Sociala avgifter enligt lag och avtal	48 444	55 692
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>271 294</b>	<b>295 547</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	125 411 889	125 411 889
Köpeskilling Älgryteskolan	2 500 000	2 500 000
Utgående anskaffningsvärde	127 911 889	127 911 889
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 035 655	-11 396 096
Årets avskrivning på byggnad	-639 559	-639 559
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-12 675 214	-12 035 655
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>115 236 675</b>	<b>115 876 234</b>
<b>Förråd</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Utgående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 031	-49 244
Årets avskrivningar	-3 787	-3 787
Utgående avskrivningar enligt plan	-56 818	-53 031
<b>Utgående redovisat värde för förråd</b>	<b>18 915</b>	<b>22 702</b>
<b>Markanläggning/Nyanläggning ekar</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	121 825	

Årets inköp		121 825
Utgående anskaffningsvärde	121 825	121 825
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 091	-
Årets avskrivningar	-6 091	-6 091
Utgående avskrivningar enligt plan	-12 182	-6 091
<b>Utgående redovisat värde för anläggningar</b>	<b>109 643</b>	<b>115 734</b>

### ***Balkonger***

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	147 766	147 766
Årets inköp	176 000	
Utgående anskaffningsvärde	323 766	147 766
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-19 707	-9 851
Årets avskrivningar	-21 595	-9 856
Utgående avskrivningar enligt plan	-41 302	-19 707
<b>Utgående redovisat värde för balkonger</b>	<b>282 464</b>	<b>128 059</b>

### ***Till-ombyggnad uteplatser/staket***

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	327 126	237 506
Årets inköp	147 198	89 620
Utgående anskaffningsvärde	474 324	327 126
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-16 356	
Årets avskrivningar	-23 716	-16 356
Utgående avskrivningar enligt plan	-40 072	-16 356
<b>Utgående redovisat värde för uteplatser/staket</b>	<b>434 252</b>	<b>310 770</b>

### ***VV-mätarprojekt***

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	559 108	
Årets inköp		559 108
Utgående anskaffningsvärde	559 108	559 108
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-55 911	
Årets avskrivningar	-55 911	-55 911
Utgående avskrivningar enligt plan	-111 822	-55 911
<b>Utgående redovisat värde för VV-mätarprojekt</b>	<b>447 286</b>	<b>503 197</b>

M

### Balkonger

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 181 274	1 181 274
Utgående anskaffningsvärde	1 181 274	1 181 274
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-177 192	-118 128
Årets avskrivningar	-59 064	-59 064
Utgående avskrivningar enligt plan	-236 256	-177 192
<b>Utgående redovisat värde för balkonger</b>	<b>945 018</b>	<b>1 004 082</b>

### Taxeringsvärde

	2010-12-31	2009-12-31
Nordens vänner 3 och 5 i Skärholmen		
Taxeringsvärde byggnad:	67 800 000	64 600 000
Taxeringsvärde mark:	19 870 000	16 168 000
	87 670 000	80 768 000

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	75 536 000	70 423 000
Lokaler:	12 134 000	10 345 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	175 084	175 084
Utgående anskaffningsvärde	175 084	175 084
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-73 956	-55 234
Årets avskrivning	-18 720	-18 722
Utgående avskrivningar enligt plan	-92 676	-73 956
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 408</b>	<b>101 128</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Alliansförsäkring	33 457	28 756
Com hem	68 212	13 001
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	11 551	11 551
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	82 690	82 690
Telia	1 481	1 481
	197 391	137 479

### Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	2 260 488	2 266 395
	2 260 488	2 266 395

19

## Not 8 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	30 779 993	573 750	2 103 842	-5 272 854	910 975
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			400 000		
Balanseras i ny räkning				510 975	-910 975
Årets resultat					1 642 954
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 779 993</b>	<b>573 750</b>	<b>2 503 842</b>	<b>-4 761 879</b>	<b>1 642 954</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2011 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2010-12-31</i>
<i>Långgivare</i>				
SEB	4,54	2011-01-28	205 524	18 884 475
SEB	2,24	2012-03-28	180 537	21 783 286
SEB	1,85	2011-06-28	156 281	22 065 543
SEB	2,84	2011-05-28	30 000	555 000
SEB	1,69	Rörlig	-	1 400 000
SEB	1,85	2011-06-28	270 000	26 275 349
SEB	2,31	2011-03-16	-	2 000 000
SEB	2,31	2011-03-16	-	2 000 000
SEB	2,31	2011-03-16	-	2 000 000
<b>Totalt</b>			<b>842 342</b>	<b>96 963 653</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-842 342
				<b>96 121 311</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förskottsbetalda årsavifter och hyror	1 033 119	1 143 207
Upplupna räntor	198 148	235 127
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 000
Beräknat revisionsarvode intern revisorer	3 000	3 000
Beräknade sociala avgifter	943	943
Fortum	10 528	11 718
Fortum	3 510	3 530
Fortum	8 057	6 093
Fortum	6 045	
Fortum	26 918	
Fortum	197 672	
Swedbank	588	541
Il recycling	379	948
Il recycling	379	
Bysmeden	8 913	
Sätra	31 667	42 436
Sätra	14 375	
SI systems		4 500
Dalkia		49 178
	<b>1 563 741</b>	<b>1 520 221</b>

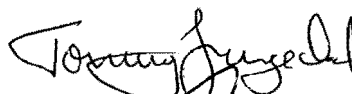


## Underskrifter

Skärholmen den 20/4 2011



Marie-Louise Olofsson



Tommy Jungedal



Inger Withalisson



Richard Guvenius

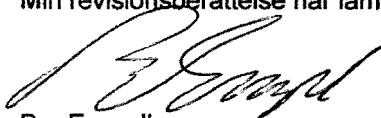


Mebratu Abraha



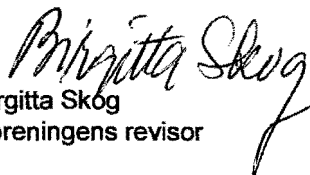
Carina Ydhage

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 2011



Per Engzell

Auktoriserad revisor, KPMG ~~Sweden~~ AB



Birgitta Skög

Föreningens revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarslingan

Org nr 716419-6094

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mälarslingan för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2011



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Birgitta Skog  
Föreningens revisor

# Utdrag ur databas 2010

( Ett revisions- och analysverktyg från KPMG)

## Innehåll

### 1 Fastighetsuppgifter

### 2 Resultaträkning, inkl per kvm

### 3 Rep o underhåll, inkl per kvm

### 4 Driftskostnader, inkl per kvm

### 5 Räntor och lån

### 6 Balansräkning, inkl per kvm - Sammandrag

### 7 Kassaflöde, inkl per kvm

### 8 Slutbedömning

# RIKSBYGGEN

## Bostadsrättsförening

Namn

**Mälarslingan**

Kommun

# Fastighetsuppgifter

Fastighetsbe-  
teckning

Nordens Vänner 3, 5

Värdeår

1992

Tax. värde

87 670 000

Varav:  
byggnad

67 800 000

Lägenheter

Antal

114

Lokaler

4

Mark

Bokfört värde

Bokf värde  
per m2

0

Byggnader

117 474 300

11 250

Totalt

117 474 300

11 250

Anskaffn värde  
(inkl förbättr)

Året

Föregående år

Byggnader

130 324 900

130 648 100

## Ytor m2

Bostadsrätt

Lägenheter

8 821

Lokaler

358

Totalt

9 179

Hysesrätt

1 263

1 263

Ytor totalt

8 821

1 621

10 442

Namn

Mälarslingan

# Resultaträkning

## INTÄKTER

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
Bostäder o lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	7 598 300	828	7 598 300	828
AVGÅR: avsättn inre fonden		0		0
- Hyror	1 400 400	1 109	1 529 000	1 211
Garage o bilplatser	89 200	9	84 400	8
Övriga intäkter	361 200	35	99 400	10
<b>S:a intäkter</b>	<b>9 449 100</b>	<b>905</b>	<b>9 311 100</b>	<b>892</b>

## KOSTNADER

Reparationer	281 400	27	1 001 800	96
Underhåll	400 000	38		0
Drift, personal mm	3 658 200	350	3 625 500	347
Fastighetsavgift/-skatt	266 900	26	248 500	24
Planenliga avskrivningar	828 400	79	809 300	78
Övriga kostnader		0		0
<b>S:a fastighetskostnader</b>	<b>5 434 900</b>	<b>520</b>	<b>5 685 100</b>	<b>544</b>
<b>Resultat fastighetsförv</b>	<b>4 014 200</b>	<b>384</b>	<b>3 626 000</b>	<b>347</b>
Finansnetto	2 200	0	223 300	21
Fastighetsräntor mm	-2 373 500	-227	-2 938 300	-281
Räntebidrag		0		0
<b>Fastighetsräntor netto</b>	<b>-2 373 500</b>	<b>-227</b>	<b>-2 938 300</b>	<b>-281</b>
<b>Resultat efter finans</b>	<b>1 642 900</b>	<b>157</b>	<b>911 000</b>	<b>87</b>
Nedskrivningar		0		0
Skatter		0		0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>1 642 900</b>	<b>157</b>	<b>911 000</b>	<b>87</b>

## Tillägg till resultaträkning

AVGÅR: Avsatt till UH fond	400 000	38	400 000	38
TILLKOMMER: Uttag ur UH-fond	400 000	38		0
<b>Förändring av UH-fond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-400 000</b>	<b>-38</b>
<b>Resultat efter fondförändr</b>	<b>1 642 900</b>	<b>157</b>	<b>511 000</b>	<b>49</b>

Namn

Mälarslingan

ID-nummer

048

# REP OCH UNDERHÅLL

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
<b>Reparation</b>				
Reparationer	281 400	27	1 001 800	96
<b>S:a reparationer</b>	281 400	27	1 001 800	96
<b>Underhåll</b>				
Nedlagda underhållskostn (Enl resultaträkn)	400 000	38		0
Disponerat ur UH-fond	400 000	38		0
Avgår:				
Avsatt till UH-fond	400 000	38	400 000	38
<b>S:a underhåll</b>	400 000	38	400 000	38
Avsättningsbehov Underhållsplan 10 år				
"- Underhållsplan 30 år				
<b>S:a rep och underhåll</b>	681 400	65	1 401 800	134
Avsatt till UH fond	400 000	38	400 000	38
Avskrivning fastighet	809 700	78	790 600	76
Avsättn till UH-fond och avskrivn fastighet	1 209 700	116	1 190 600	114
Avsättn och avskrivn % på byggn anskaffn värde		0.9		0.9

# UNDERHÅLLSFOND

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
Ingående fond	2 503 800	240	2 103 800	201
Avsatt enl stämmobeslut		0		0
Avsättning till fonden	400 000	38	400 000	38
Direktinsättning				
Avgår:				
Disponerat ur fonden	400 000	38		0
Direktuttag				
Utgående fondmedel	2 503 800	240	2 503 800	240

# RIKSBYGGEN

## Bostadsrättsförening

Namn

**Mälarslingan**

ID-nummer

048

# Drift och personal (inkl förtroendevalda)

(Exkl reparationer, periodiskt underhåll o fastighetsavgift/-skatt)

Funktion	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
Värme	1 555 800	149	1 438 000	138
Elektricitet	185 100	18	181 600	17
Vatten	211 600	20	209 400	20
Sophantering	123 900	12	130 000	12
Sotning	1 500	0	1 500	0
Städning	33 500	3	41 600	4
Vinterkostn		0		0
<b>S:a funktion</b>	<b>2 111 400</b>	<b>202</b>	<b>2 002 100</b>	<b>192</b>
<b>Förvaltning</b>				
Arvode förvalt (inkl soc)	97 800	9	104 400	10
.-. vicevärd (inkl soc)	61 400	6	62 100	6
.-. trädgårdsskötsel	177 500	17	172 500	17
Övr förvarvoden (inkl soc)	55 900	5	69 000	7
Förbrukningsmaterial	5 700	1	21 200	2
Fastighetsskötsel	68 200	7	66 100	6
Övr skötselkostnader	199 600	19	91 100	9
<b>S:a förvaltn</b>	<b>666 100</b>	<b>64</b>	<b>586 400</b>	<b>56</b>
<b>Övr drift</b>				
Tomträttsavgäld, markavgifter	377 000	36	377 000	36
Kabel TV / IT-kostnader	201 700	19	354 400	34
Försäkringar	95 700	9	81 100	8
Nedskr fordr		0		0
Juridiska kostn		0		0
Administration	29 200	3	26 400	3
Övr externa kostn	39 300	4	56 500	5
<b>S:a övr drift</b>	<b>742 900</b>	<b>71</b>	<b>895 400</b>	<b>86</b>
<b>Styrelse och revision</b>				
Styrelse	114 400	11	117 300	11
Revisorer	23 400	2	24 300	2
Utbildning		0		0
<b>S:a styrelse och rev</b>	<b>137 800</b>	<b>13</b>	<b>141 600</b>	<b>14</b>
<b>S:a drift, personal</b>	<b>3 658 200</b>	<b>350</b>	<b>3 625 500</b>	<b>347</b>
<b>Drift, personal exkl avgälder</b>	<b>3 281 200</b>	<b>314</b>	<b>3 248 500</b>	<b>311</b>

**RIKSBYGGEN**  
**Bostadsrättsförening**

Namn

**Mälarslingan**

# Fastighetsräntor

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
Fastighetsräntor mm	-2 373 500	-227	-2 938 300	-281
Räntebidrag		0		0
Fastighetsräntor netto	-2 373 500	-227	-2 938 300	-281
<b>Ränteanalys</b>		%		%
Bruttoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		2,5		3,3
Nettoränta % (Beräknad på genomsn låneskuld)		2,5		3,3

# Fastighetslån

Ing låneskuld	90 379 400		90 555 500	
Nya fastighetslån	6 584 200		600 000	
AVGÄR: Amortering / Inlösning			776 100	
	96 963 600	9 286	90 379 400	8 655
Avgär: Kortfr del av långfr skuld	842 300		815 700	
S:a utgående långfr skuld	96 121 300	9 205	89 563 700	8 577

# Intäktsräntor etc

Finansnetto	2 200	0	223 300	21
Kassa o Bank samt kortfr placeringar	6 432 900	616	3 618 200	347
Finansnetto % (Beräknad på genomsnittligt årsvärde för kassa o bank samt kortfr placeringar)		0,0		12,3



Mälarslingan

048

# Balansräkning - sammandrag

## TILLGÅNGAR

Materiella o finansiella  
anläggningstillgångar

Byggnad

Fastigheter: mark

Pågående ombyggnader

Övriga anläggningstillgångar

S:a anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

S:a omsättn tillgångar

Varav: Kassa o Bank

S:a tillgångar

## SKULDER OCH EGET KAP

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Övriga bundna fonder

Fritt eget kapital

Bal resultat/ årets resultat

Förändr UH-fond (till UH-fond)

S:a eget kapital

Övriga avsättningar

S:a avsättningar

Fastighetslån

Övriga långfr skulder

S:a långfr skulder

S:a kortfr skulder

S:a skuld o eget kap

Ställda panter

Ansvarsförbindelser

S:a rörelsekapital

(Omsättningstillg - Kortfr skulder)

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
Byggnad	117 474 300	11 250	117 960 800	11 297
Fastigheter: mark		0		0
Pågående ombyggnader	7 458 000	714		0
Övriga anläggningstillgångar	87 400	8	106 100	10
<b>S:a anläggningstillgångar</b>	<b>125 019 700</b>	<b>11 973</b>	<b>118 066 900</b>	<b>11 307</b>
Omsättningstillgångar				
<b>S:a omsättn tillgångar</b>	<b>6 632 100</b>	<b>635</b>	<b>3 801 600</b>	<b>364</b>
Varav: Kassa o Bank	6 432 900	616	3 618 200	347
<b>S:a tillgångar</b>	<b>131 651 800</b>	<b>12 608</b>	<b>121 868 500</b>	<b>11 671</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAP</b>				
Bundet eget kapital				
Insatser	31 353 800	3 003	31 353 800	3 003
Underhållsfond	2 503 800	240	2 503 800	240
Övriga bundna fonder		0		0
Fritt eget kapital				
Bal resultat/ årets resultat	-3 118 900	-299	-4 361 900	-418
Förändr UH-fond (till UH-fond)	0	0	-400 000	-38
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 738 700</b>	<b>2 944</b>	<b>29 095 700</b>	<b>2 786</b>
Övriga avsättningar		0		0
<b>S:a avsättningar</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
Fastighetslån	96 121 300	9 205	89 563 700	8 577
Övriga långfr skulder		0		0
<b>S:a långfr skulder</b>	<b>96 121 300</b>	<b>9 205</b>	<b>89 563 700</b>	<b>8 577</b>
<b>S:a kortfr skulder</b>	<b>4 791 800</b>	<b>459</b>	<b>3 209 100</b>	<b>307</b>
<b>S:a skuld o eget kap</b>	<b>131 651 800</b>	<b>12 608</b>	<b>121 868 500</b>	<b>11 671</b>
Ställda panter	98 347 600		98 347 600	
Ansvarsförbindelser				
<b>S:a rörelsekapital</b> (Omsättningstillg - Kortfr skulder)	<b>1 840 300</b>	<b>176</b>	<b>592 500</b>	<b>57</b>

Namn

**Mälarslingan**

ID-nummer

048

# Kassaflöde

Kassaflödet återspeglar in- och utbetalningar från löpande verksamhet men inkluderar ej förändringar i kortfristiga fördringar och skulder

	2010	2010 Kr/m2	2009	2009 Kr/m2
<b>Fastigheter</b>				
Avgifter o hyror (inkl värme)	9 087 900	870	9 211 700	882
Övr intäkter	361 200		99 400	
Finansnetto	2 200		223 300	
<b>Avgår:</b>				
Reparationer	281 400		1 001 800	
Underhållsåtgärder	400 000			
Drift, personal mm	3 658 200		3 625 500	
Fastighetsskatt	266 900		248 500	
Jämförelsestörande poster				
Utbet ur inre fond	4 500		100	
Amorteringar på lån			776 100	
Fastighetsräntor netto	2 373 500		2 938 300	
Inkomstskatt				
<b>Bet netto inkl finans och övr intäkter</b>	<b>2 466 800</b>	<b>236</b>	<b>944 100</b>	<b>90</b>

<b>Investeringar</b> (under året)				
Maskiner o invent				
Pågående ny o ombyggnader	7 458 000			
Övr grundförbättringar	323 200		770 600	
<b>S: a investeringar (under året)</b> (Mask.invent o fastigheter)	<b>7 781 200</b>	<b>745</b>	<b>770 600</b>	<b>74</b>

<b>Lånefinansiering</b>				
Nya fastighetslån	6 584 200	631	600 000	57

# RIKSBYGGEN

## Bostadsrättsförening

Namn

Mälarslingan

# Slutbedömning 2010

### Resultat och kassaflöde

Föreningen redovisar ett överskott på 1 643 tkr med hänsyn taget till föreslagen avsättning till underhållsfonden på 400 tkr och motsvarande belopp ianspråktaget. Även kassaflödet är betydande positivt exklusive pågående ombyggnad till lägenheter.

### Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar inkl obligationer minus kortfr skulder) uppgår vid bokslutet till 1 840 tkr vilket motsvarar 176 kr/kvm. Rörelsekapitalet täcker till 73 % avsatta medel för yttre underhåll.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 314 kr/kvm vilket bedöms som normalt med hänsyn tagen till byggnadsår m m. (I driftskostnaderna ingår inte tomträttsavgäld, reparationer, underhåll och fastighetsskatt). Dock synes värmekostnad på 149 kr/kvm något hög.

### Fastighetsvärde - lån

Föreningens fastigheter inklusive pågående ombyggnad är bokförda till 124 932 tkr motsvarande 11 965 kr/kvm. Den långfristiga delen av fastighetslånen uppgår till 96 121 tkr eller 9 205 kr/kvm. Nivån på låneskulden medför att föreningen är känslig för förändringar i räntenivåer på fastighetslånen.

Räntor på föreningens fastighetslån är bundna mellan rörligt och 1,5 år. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,5 % (3,3 %).

### Avskrivningar - avsättning underhållsfond

Planenlig avskrivning på byggnader har skett med 810 tkr eller 78 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond är föreslagen stämman med 400 tkr eller 38 kr/kvm, vilket är en något låg nivå. Föreningens underhållsfond uppgår efter föreslagna förändringar till 2 503 tkr eller 240 kr/kvm. Fondens storlek måste dock bedömas mot föreningens framtida underhållsbehov.

Årets avskrivning och föreslagen avsättning till underhållsfonden utgör sammantaget 0,9 % av byggnadens anskaffningsvärde. Nivån kan höjas successivt.