

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MÄLARSLINGAN

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för BRF Mälarslingan får härmed avlämna årsredovisning för perioden 2011-01-01 till 2011-12-31

Årsredovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Ställda panter och ansvarsförbindelser	7
- Tilläggsupplysningar	8
- Noter	9

Årsredovisning för

Brf Mälarslingan

716419-6094

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarslingan, 716419-6094 får härmed avge årsredovisning för 2011. 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.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes 1992, ligger i Stockholms kommun, Skärholmens stadsdel och fastigheterna har beteckningarna Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna.

På fastigheten finns 14 st. bostadshus innehållande 119 st. lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 95 stycken parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 479 kvm, varav 9 273 kvm utgör lägenhetsyta och 1 206 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

14	1 rum och kök
47	2 rum och kök
26	3 rum och kök
32	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Ålgrytskolans balkonger	2001-2002
Ålgrytskolans tak	2003-2004
Byte av undercentraler	2005
Balkonger	2007, 2010
Trästaket kring punkthusen	2009-2011
Ålgryteskolans fönster (målning)	2009-2010
Byte av värmeväxlare i undercentraler	2011

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel under 2011 har utförts av Dalkia Facilities Management AB.

Fastighetsskötseln av körytor och grönytor samt snöröjning har utförts av Sätra Entreprenad AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-09.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 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. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services Sverige AB.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Mälarslingan är ansluten till Bostadsrätterna 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 2011-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Olofsson	Ordförande
Tommy Jungedal	Vice ordförande
Inger Withalisson	Sekreterare Avgick 2012-02-16
Richard Guvenius	Kassör
Mebratu Abraha	Ledamot
Carina Ydhage	Ledamot
Britt Söderberg Hüttner	Suppleant
Gabor Joo	Suppleant
Boris Jasnobulka	Suppleant
Erik Palmqvist	Suppleant

I tur att avgå är: Marie-Louise Olofsson, Mebratu Abraha, Carina Ydhage, Gabor Joo samt Britt Söderberg Hüttner.

- 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 12 st. protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 131 749kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer

KPMG AB

Birgitta Skog, utsedd av föreningen

Revisorssuppleanter

KPMG AB

Stefan Jonsson, utsedd av föreningen

Valberedning
Charlie Ihrén (Sammankallande)
Gunhild Karlsson

VERKSAMHETSPLAN 2011 - 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 o.s.v. Protokoll 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.

Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av rutiner och dokument för det Systematiska BrandskyddsArbetet (SBA) inom föreningens fastigheter.

Styrelsen har tecknat avtal med ANTICIMEX avseende besiktning av våtutrymmen och kök för samtliga lägenheter och lokaler. Detta arbete kommer att inledas under januari 2012 och syftar till att identifiera skador i ytskikt och underliggande tätskikt, felaktiga ombyggnader samt felaktiga diskmaskininstallationer. Allt för att minimera risken för framtida skador.

Ombyggnation av förskolans lokal

Under året har ombyggnaden av förskolans lokal slutförts och de fem nya lägenheterna som den resulterade i bjöds ut till försäljning. Samtliga lägenheter uppläts under året. Ombyggnadsprojektet höll tidplan och gav ett överskott på ca. 718000 kr.

Individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning.

Föreningen har individuell mätning av varmvattenförbrukningen och bostadsrättshavarnas förbrukning under 2010-2011 avstämde halvårsvis, men i och med kvartal 4 2011 infördes kvartalsavstämning.

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 2012- Verksamhet under kommande år

- Målning av utbytta trädetaljer på balkonger i punkthusen.
- Renovering av trästaket kring punkthusen fortsätter planenligt.
- Renoveringar av entrétrapporna i punkthusen.
- Besiktning samt eventuellt byte av trädetaljer för övriga punkthusbalkonger.
- Besiktning av våtutrymmen och kök i samtliga lägenheter och lokaler.
- Byte samt målning av takplåten för entréer i Ålgryteskolan.
- Genomförande av föreningens 20-års jubileum i maj månad.
- 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 2011.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt 1 % på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

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 2012. Budgeten visar på ett resultat på 830 200 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

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	8 928	9 449	9 282	9 160
Årets resultat, tkr	694	1 643	911	-97
Underhållsfond, tkr	2 504	2 504	2 104	2 259
Genomsnittlig skuldränta, %	2,7	2,5	3,3	4,7
Taxeringsvärde, tkr	87 070	87 670	80 768	80 768

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-3 118 925
årets resultat	693 798
Totalt	-2 425 127
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-400 000
reserveras till underhållsfond	400 000
i ny räkning överförs	-2 425 127
Totalt	-2 425 127

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	8 821 836	9 139 578
Övriga intäkter		106 388	309 576
S:a Nettoomsättning		<u>8 928 224</u>	<u>9 449 154</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-3 932 666	-3 878 999
Fastighetsavgift		-263 768	-266 918
Övriga externa kostnader		-323 047	-189 243
Personalkostnader	3	-343 722	-271 294
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-4 863 203</u>	<u>-4 606 454</u>
Avskrivningar	4,5	-898 412	-828 443
Rörelseresultat		<u>3 166 609</u>	<u>4 014 257</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		50 479	2 240
Räntekostnader		-2 523 290	-2 373 543
Resultat efter finansiella poster		<u>693 798</u>	<u>1 642 954</u>
Resultat före skatt		<u>693 798</u>	<u>1 642 954</u>
Årets resultat		<u>693 798</u>	<u>1 642 954</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	127 467 487	117 474 253
Inventarier	5	85 036	82 408
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	7 458 032
		127 552 523	125 014 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		127 557 523	125 019 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	200
Övriga kortfristiga fordringar		22 647	1 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	208 802	197 391
		231 449	199 171
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	2 260 488	2 260 488
<i>Kassa och bank</i>		3 713 622	4 172 473
Summa omsättningstillgångar		6 205 559	6 632 132
SUMMA TILLGÅNGAR		133 763 082	131 651 825

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		32 118 979	30 779 993
Upplåtelseavgift		10 409 764	573 750
Underhållsfond		2 503 842	2 503 842
		<u>45 032 585</u>	<u>33 857 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 118 925	-4 761 879
Årets resultat		693 798	1 642 954
		<u>-2 425 127</u>	<u>-3 118 925</u>
Summa eget kapital		<u>42 607 458</u>	<u>30 738 660</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		87 849 988	96 121 311
		<u>87 849 988</u>	<u>96 121 311</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		871 303	842 342
Leverantörsskulder		891 968	2 128 592
Medlemmars reparationsfond		146 194	146 921
Skatteskulder		39 294	35 693
Övriga skulder		70 994	74 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 285 883	1 563 741
		<u>3 305 636</u>	<u>4 791 854</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>133 763 082</u>	<u>131 651 825</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	98 869 000	98 347 600
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

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

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Medlemmar arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	900 028	1 221 052
Garage och p-platser	87 257	89 230
Förråd	4 700	5 300
Årsavgifter	5 438 272	5 335 044
Årsavgifter lokaler	966 936	966 936
Värmeavgift	1 417 298	1 475 675
Kravavgift	1 100	1 700
Tillägg balkong	6 240	6 240
Övriga erättningar	-	38 400
Öresutjämning	5	1
Summa	8 821 836	9 139 578

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	69 048	68 235
Trädgårdsskötsel	172 500	177 525
Sotning	-	1 481
Hissbesiktning	-	1 831
Övriga fastighetskostnader	140 422	192 692
Reparation bostäder	124 579	15 172
Reparation lokal	2 457	11 125
Reparation gemensamma utrymmen	60 501	65 258
Reparation VVS	212 691	117 359
reparation el	26 993	6 003
Reparation hissar	-	8 769
Reparation byggnad	176 306	403 919
Reparation byggnad enligt plan	-	1 500
Reparation utomhus	212 129	52 331
Serviceavtal	-	5 077
El	169 102	185 052
Fjärrvärme	1 464 322	1 555 835
Vatten	196 927	211 589
Sophämtning	122 600	123 950
Fastighetsförsäkring	118 516	95 670
Tomträttsavgäld	383 882	376 965
Bredband	142 545	89 708
Kabel-Tv	137 146	111 953
Summa	3 932 666	3 878 999

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Arvoden och andra ersättningar:		
Arvoderad trappstädning	30 000	27 500
Styrelsearvode	100 250	94 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Arvoderad intern fastighetsskötsel	145 285	96 350
Övriga kostnader	333	-
Personalrepresentation	-	2 000
Totala löner och ersättningar	278 868	222 850
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 854	48 444
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	343 722	271 294

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	125 411 889	125 411 889
Köpeskilling Ålgryteskolan	2 500 000	2 500 000
Ombyggnadskostnad 2011 års bostäder	10 455 546	
Utgående anskaffningsvärde	138 367 435	127 911 889
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 675 214	-12 035 655
Årets avskrivning på byggnad	-691 837	-639 559
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-13 367 051	-12 675 214
Utgående redovisat värde på byggnad	125 000 384	115 236 675

Förråd

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Utgående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 818	-53 031
Årets avskrivningar	-3 787	-3 787
Utgående avskrivningar enligt plan	-60 605	-56 818
Utgående redovisat värde för förråd	15 128	18 915

Markanläggning

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	121 825	121 825
Utgående anskaffningsvärde	<u>121 825</u>	<u>121 825</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 182	-6 091
Årets avskrivningar	-6 094	-6 091
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-18 276</u>	<u>-12 182</u>
Utgående redovisat värde för anläggningar	103 549	109 643

Balkonger

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	323 766	147 766
Årets inköp		176 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>323 766</u>	<u>323 766</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-41 302	-19 707
Årets avskrivningar	-21 600	-21 595
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-62 902</u>	<u>-41 302</u>
Utgående redovisat värde för balkonger	260 864	282 464

Till-ombyggnad uteplatser/staket

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	474 324	327 126
Årets inköp	158 307	147 198
Utgående anskaffningsvärde	<u>632 631</u>	<u>474 324</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-40 072	-16 356
Årets avskrivningar	-31 628	-23 716
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-71 700</u>	<u>-40 072</u>
Utgående redovisat värde för uteplatser/staket	560 931	434 252

VV-mätarprojekt

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	559 108	559 108
Utgående anskaffningsvärde	<u>559 108</u>	<u>559 108</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-111 822	-55 911
Årets avskrivningar	-55 909	-55 911
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-167 731</u>	<u>-111 822</u>
Utgående redovisat värde för VV-mätarprojekt	391 377	447 286

Balkonger

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 181 274	1 181 274
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 181 274</u>	<u>1 181 274</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-236 256	-177 192
Årets avskrivningar	<u>-59 064</u>	<u>-59 064</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-295 320</u>	<u>-236 256</u>
Utgående redovisat värde för balkonger	<u>885 954</u>	<u>945 018</u>

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	<u>262 421</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>262 421</u>	<u>-</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	<u>-13 121</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-13 121</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	<u>249 300</u>	<u>-</u>

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Nordens vänner 3 och 5 i Skärholmen		
Taxeringsvärde byggnad:	67 200 000	67 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>19 870 000</u>	<u>19 870 000</u>
	<u>87 070 000</u>	<u>87 670 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	75 536 000	75 536 000
Lokaler:	11 534 000	12 134 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	175 084	175 084
Årets inköp	<u>18 000</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>193 084</u>	<u>175 084</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-92 676	-73 956
Årets avskrivning	<u>-15 372</u>	<u>-18 720</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-108 048</u>	<u>-92 676</u>
Utgående redovisat värde	<u>85 036</u>	<u>82 408</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Alliansförsäkring	42 529	33 457
Com hem	68 573	68 212
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	11 975	11 551
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	85 725	82 690
Telia		1 481
	208 802	197 391

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	2 260 488	2 310 407
	2 260 488	2 310 407

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	30 779 993	573 750	2 503 842	-4 761 879	1 642 954
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			400 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-400 000		
Balanseras i ny räkning				1 642 954	-1 642 954
Försäljning lägenheter	1 338 986	9 836 014			
Årets resultat					693 798
Belopp vid årets utgång	32 118 979	10 409 764	2 503 842	-3 118 925	693 798

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	3,02	2015-01-08	205 524	18 678 951
SEB	2,24	2012-03-28	196 066	21 602 735
SEB	3,15	2012-06-28	169 713	21 909 256
SEB	3,31	2012-05-28	30 000	525 000
SEB	3,19	2012-06-28	270 000	26 005 349
Totalt			871 303	88 721 291
Kortfristig del nästa års amortering				-871 303
				87 849 988

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavifter och hyror	1 082 320	1 033 119
Upplupna räntor	145 570	198 148
Beräknat revisionsarvode	17 500	19 500
Beräknat revisionsarvode intern revisorer	3 000	3 000
Beräknade sociala avgifter	943	943
Fortum	16 143	10 528
Fortum	3 514	3 510
Fortum		8 057
Fortum		6 045
Fortum		26 918
Fortum		197 672
Swedbank		588
Il recycling	531	379
Il recycling	531	379
Bysmeden		8 913
Sätra		31 667
Sätra		14 375
Minol	813	
Woody Bygghandel	643	
Entreprenör Sätra	14 375	
	1 285 883	1 563 741

Underskrifter

Skärholmen den 26/4 2012



Marie-Louise Olofsson



Richard Guvenius




Carina Ydhage



Tommy Jungedal

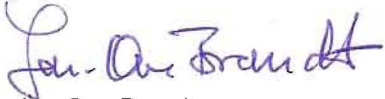
Tommy Jungedal



Mebratu Abraha

^{Vår}
Min revisionsberättelse har lämnats

2012 - 05 - 02



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Min revisionsberättelse har lämnats

2012 - 04 - 27



Birgitta Skog
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarslingan, org.nr 716419-6094

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mälarslingan för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarslingan
Org. Nr 716419-6094

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mälarslingan för år 2011.

Jag har i min revision inte detaljgranskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna utan bara gjort vissa stickprover. Detaljgranskningen har jag överlåtit till min kollega på KPMG.

Jag har granskat att styrelsen följt samma principer som tidigare och bedömt de uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt gjort en utvärdering av 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har valt att lämna en egen revisionsberättelse, inte på grund av att jag skulle vara oense med KPMG:s revisor utan för att jag som boende i föreningen har tillgång till information som den ärade kollegan saknar.

Styrelsen informerar mig löpande under året om allt väsentligt som händer gällande föreningens ekonomi och jag får insyn i det omfattande arbete som ligger bakom alla större beslut. På samma sätt som andra medlemmar i föreningen har jag nyligen fått vetskap om att man ifrågasatt vissa delar av den sittande styrelsens arbete. I min egenskap av revisor har jag dessutom fått vetskap om ytterligare misstroenden gentemot den sittande styrelsen.

Jag vill påpeka att under de 12 år jag bott i föreningen varav 7 år som revisor så har ekonomin stadigt förbättrats. Mycket av den förbättrade ekonomin beror givetvis på det gynsamma ränteläget men styrelsen har hållit en låg profil och undvikit större avgiftssänkningar vilket har stärkt likviditeten och gjort föreningen mindre sårbar för oförutsedda händelser. Likviditeten har stadigt förbättrats trots löpande underhåll och ständiga förbättringar i boendemiljön. Den ansamlade förlusten har också minskat. Allt detta tyder på en jämn och stabil förvaltning som gynnar alla medlemmar och hyresgäster i föreningen.

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.

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

Skärholmen den 27 april 2012


Birgitta Skog
Föreningens revisor

Bokslutssammandrag 2011

Innehåll:

Fastighetsuppgifter	sid 1
Resultaträkning	sid 2
Rep och underhåll	sid 3
Driftskostnader	sid 4
Räntor och lån	sid 5
Balansräkning	sid 6
Kassaflöde	sid 7
Slutbedömning	sid 8

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Nordens Vänner 3, 5		
Värdeår	1992		
Tax. Värde	87 070 000	Varav byggnad	67 200 000
Lägenheter	119	Lokaler	3
Byggnader	127 467 487	Bokfört värde per m ²	12 163
Anskaffn värde (inkl förbättr) Byggnader	141 524 193	Året	130 648 100
		Föregående år	

Ytor m²

	Lägenheter	Lokaler	Totalt
Bostadsrätt	9 273	358	9 631
Hyresrätt		848	848
Ytor totalt	9 273	1 206	10 479

Resultaträkning

INTÄKTER	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Bostäder och lokaler				
- Avgifter i bostadsrätt	7 828 746	813	7 783 895	848
- Hyror	904 728	1 067	1 226 352	971
P-platser	87 257		89 230	
Övriga intäkter	107 493		349 677	
Summa intäkter	8 928 224	852	9 449 154	905
KOSTNADER				
Reparationer och underhåll	815 656	78	681 437	65
Driftskostnader	3 783 778	361	3 658 099	350
Fastighetsavgift/-skatt	263 768	25	266 918	26
Planenliga avskrivningar	898 412	86	828 443	79
Övriga kostnader	0	0	0	0
Summa fastighetskostnader	5 761 614	550	5 434 897	520
Resultat fastighetsförvaltning	3 166 610	302	4 014 257	384
Finansnetto	50 479	5	2 240	0
Fastighetsräntor mm	-2 523 290	-241	-2 373 543	-227
Resultat efter finanskostnader	693 799	66	1 642 954	157
Nedskrivningar	0	0	0	0
Skatter	0	0	0	0
Redovisat resultat	693 799	66	1 642 954	157
<i>Tillägg till resultaträkning</i>				
Avgår: Avsatt till UH-fond	-400 000	-38	-400 000	-38
Tillkommer: Uttag ur UH-fond	400 000	38	400 000	38
Förändring UH-fond	0	0	0	0
Resultat efter fondförändr	693 799	66	1 642 954	157

Reparationer och underhåll

	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Reparationer och underhåll	815 656	78	681 437	65
- Avgår: Disponerat ur UH-fond	-400 000	-38	-400 000	-38
- Avsatt till UH-fond	400 000	38	400 000	38
Summa	815 656	78	681 437	65
Avsättningsbehov UH-plan 10 år				
Avsättningsbehov UH-plan 30 år				
Avsättningar och avskrivningar				
Avsatt till UH-fond	400 000	38	400 000	38
Avskrivning fastigheter	898 412	86	809 700	78
Summa	1 298 412	124	1 209 700	116
% av byggnadernas anskaffningsvärde		1,0%		0,9%

Underhållsfond

Ingående fond	2 503 842	239	2 503 842	240
Avsättning till fonden	400 000	38	400 000	38
Disponerat ur fonden	-400 000	-38	-400 000	-38
Utgående fond	2 503 842	239	2 503 842	240

Driftskostnader

Funktion	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Fjärrvärme	1 464 322	140	1 555 835	149
El	169 102	16	185 052	18
Vatten och avlopp	196 927	19	211 589	20
Sophämtning	122 600	12	123 950	12
Sotning, hissbesiktning	0	0	3 312	0
Städning	30 000	3	27 500	3
Vinterkostnader	140 422	13	192 691	18
Summa Funktion	2 123 373	203	2 299 929	220
Förvaltning				
Arvode förvaltning (Visma)	101 158	10	97 838	9
Arvode trädgårdsskötsel (Sätra)	172 500	16	177 525	17
Övriga förvaltningsarvoden	145 618	14	96 350	9
Förbrukningsmaterial	15 123	1	5 655	1
Fastighetsskötsel (Dalkia)	69 048	7	68 235	7
Summa förvaltning	503 447	48	445 603	43
Övrig drift				
Tomträttsavgäld, markavgifter	383 882	37	376 965	36
Telefon-, bredband- och TV-avtal	298 852	29	224 628	22
Försäkringar	118 515	11	95 670	9
Juridiska kostnader	119 250	11	0	0
Adminstration	0	0	2 000	0
Externa kostnader	50 980	5	48 111	5
Summa övrig drift	971 479	93	747 374	72
Styrelse och revision				
Styrelse	100 250	10	94 000	9
Revisorer (extern och intern)	20 375	2	22 750	2
Arbetsgivaravgifter	64 854	6	48 443	5
Summa styrelse o revision	185 479	18	165 193	16
Summa driftskostnader	3 783 778	361	3 658 099	350
Summa exklusive avgälder	3 399 896	324	3 281 134	314

Fastighetsräntor

	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Fastighetsräntor	2 523 290	241	2 373 543	227
Ränteanalys		%		%
Ränta beräknad på genomsnittlig låneskuld		2,7%		2,5%

Fastighetslån

Ingående låneskuld	96 963 653		90 379 349	
Nya fastighetslån	0		6 584 304	
Amortering/inlösen	8 242 362		0	
	88 721 291	8 467	96 963 653	9 286
Avgår: kortfr del av skuld	871 303		842 342	
Summa långfristig skuld	87 849 988	8 383	96 121 311	9 205

Intäktsräntor etc

Finansnetto	50 479	5	2 200	0
Kassa, Bank och kortfr placeringar	6 205 559	592	6 432 900	616
Finansnetto %		0,8		0

(Beräknat på genomsnittligt årsvärde för kassa, bank och kortfr placeringar)

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Materiella o finansiella anläggningstillgångar

	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Byggnader	127 467 487	12 164	117 474 253	11 250
Mark	0	0	0	0
Pågående ombyggnader	0	0	7 458 032	714
Övriga anläggningstillgångar	90 035	9	87 407	8
Summa anläggningstillgångar	127 557 522	12 173	125 019 692	11 973

Omsättningstillgångar

Summa omsättningstillgångar	6 205 559	592	6 632 132	635
Varav: Kassa och Bank	3 713 622	354	4 172 473	400
Summa tillgångar	133 763 081	12 765	131 651 824	12 608

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter	42 528 743	4 058	31 353 743	3 003
Underhållsfond	2 503 842	239	2 503 842	240
Övriga bundna fonder	0	0	0	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat+årets resultat	-2 425 128	-231	-3 118 926	-299
Förändring UH-fond	0	0	0	0
Summa eget kapital	42 607 457	4 066	30 738 659	2 944

Fastighetslån

87 849 988	8 383	96 121 311	9 205
-------------------	--------------	-------------------	--------------

Kortfristiga skulder

3 305 636	315	4 791 854	459
------------------	------------	------------------	------------

S:a Eget kapital och skulder

133 763 081	12 765	131 651 824	12 608
--------------------	---------------	--------------------	---------------

Ställda panter

98 347 600		98 347 600	
------------	--	------------	--

Summa rörelsekapital

2 899 923	277	1 840 278	176
-----------	-----	-----------	-----

(Omsättningstillgångar - kortfristiga skulder)

Kassaflöde

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

	2011	2011 Kr/m ²	2010	2010 Kr/m ²
Fastigheter				
Avgifter och hyror	8 820 731	842	9 099 477	870
Övriga intäkter	107 493		349 677	
Insatser och upplåtelseavgifter	11 175 000		0	
Finansansnetto	50 479		2 200	
Summa brutto	20 153 703		9 451 354	
Avgår:				
Reparationer och underhåll	-815 656		-681 437	
Driftskostnader	-3 783 778		-3 658 099	
Fastighetsskatt	-263 768		-266 918	
Utbetalning inre fond	-727		-4 526	
Amorteringar på lån	-8 242 362		0	
Fastighetsräntor netto	-2 523 290		-2 373 543	
Summa netto	4 524 122	432	2 466 831	236
Investeringar				
Maskiner och inventarier	280 421		0	
Ny- och ombyggnader	2 997 514		7 458 032	
Övr grundförbättringar	158 307		323 198	
Summa investeringar	3 436 242	328	7 781 230	745
Lånefinansiering				
Nya fastighetslån	0	0	6 584 200	631

Slutbedömning 2011

Resultat och kassaflöde

Föreningen redovisar ett överskott på 694 tkr med hänsyn taget till föreslagen avsättning till underhållsfonden på 400 tkr och motsvarande belopp ianspråktaget. Även kassaflödet är betydande positivt.

Rörelsekapital

Föreningens rörelsekapital (oms tillgångar inkl obligationer minus kortfristiga skulder) uppgår vid bokslutet till 2 900 tkr vilket motsvarar 277 kr/m². Rörelsekapitalet täcker till 115 % avsatta medel för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 324 kr/m² vilket bedöms som normalt med hänsyn tagen till byggnadsår m m. (I driftskostnaderna ingår inte tomträttsavgäld, reparationer, underhåll och fastighetsskatt). Dock synes värmekostnaden på 140 kr/m² något hög men den har sjunkit under året.

Fastighetsvärde - lån

Föreningens fastigheter är efter avslutad ombyggnad bokförda till 127 464 tkr motsvarande 12 163 kr/m². Den långfristiga delen av fastighetslånen uppgår till 87 850 tkr eller 8 383 kr/m². Nivån på låneskulden medför att föreningen är mycket känslig för förändringar i räntenivåer på fastighetslånen.

Räntor på föreningens fastighetslån är bundna mellan rörligt och 3 år. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,7 % (2,5 %).

Avskrivningar - avsättning underhållsfond

Planenlig avskrivning på byggnader har skett med 898 tkr eller 86 kr/m².

Avsättning till underhållsfond är föreslagen stämman med 400 tkr eller 38 kr/m², vilket är en något låg nivå. Föreningens underhållsfond uppgår efter föreslagna förändringar till 2 503 tkr eller 240 kr/m². Fondens storlek måste dock bedömas mot föreningens framtida underhållsbehov.

Årets avskrivning och föreslagen avsättning till underhållsfonden utgör sammantaget 1,0 % av byggnadens anskaffningsvärde. Nivån kan behöva höjas succesivt.