



ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Brf Mälarslingan får härmed avlämna
årsredovisning för perioden 2013-01-01 till 2013-12-31

Årsredovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Ställda panter och ansvarsförbindelser	8
- Tilläggsupplysningar	9
- Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarslingan, 716419-6094 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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 fastigheter

Fastigheterna ligger i Stockholms kommun, Skärholmens stadsdel och fastigheterna har beteckningarna Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5.

På fastigheterna finns 14 bostadshus innehållande 111 lägenheter, en gruppobstad med 11 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt samt två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 95 parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna.

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

Lägenhetsfördelning:

17	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, 2012
Trästaket kring punkthusen	2009-2012
Ålgrytskolans fönster (målning)	2009-2010
Byte av värmeväxlare i undercentraler	2011
Byte och målning av takplåten på skolhusets entréer	2012
Spolning av de liggande stamledningarna för spill- och dagvatten i skolhusets kulvert	2013
Byte av 50 m stamledning för spillvatten i kulverten	2013

Fastighetsförvaltning

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

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

Fastighetsskötseln av gårdsgator och gångvägar samt gräsklippning och snöröjning har utförts av Sättra Entreprenad AB.

Dagligt underhåll av planteringar har utförts av föreningens trädgårdsgrupp.

Förvaltning och skötsel av föreningens TV- och bredbandsnät har utförts av ComHem AB.

Föreningen tillhandahåller TV samt bredband och IP-telefonitjänster till medlemmarna genom gruppabonnemang hos ComHem AB.

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

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services Sverige AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 155 medlemmar. Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 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

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 2013-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Olofsson	Ordförande	
Tommy Jungedal	Vice ordförande	
Arne Dahlgren	Sekreterare	
Richard Guvenius	Kassör	
Carola Thelin	Ledamot	
Jonas Lind	Ledamot	Avgick 2014-03-12
Herman Ulltin	Suppleant	
Gábor Joó	Suppleant	
Boris Jasnobulka	Suppleant	
Erik Palmqvist	Suppleant	

I tur att avgå är: Marie-Louise Olofsson, Arne Dahlgren, Carola Thelin, Gábor Joó och Herman Ulltin.

- 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 136 600 (inkl. sociala avgifter).

Revisorer och revisorsuppleanter

KPMG AB

Birgitta Skog, utsedd av föreningen

Stefan Jonsson, revisorsuppleant utsedd av föreningen

Valberedning

Charlie Ihrén (Sammanställande)

Gunhild Karlsson

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2013

Den länge diskuterade utbyggnaden i det outgrävda utrymmet under lägenhet 1 på Odd Fellowvägen kom under våren till ett avslut. Bygglov erhöles i februari, men när bostadsrättshavaren skulle ta fram erforderlig dokumentation för att ett tekniskt byggsamråd skulle kunna hållas med Stadsbyggnadskontoret, ställde han krav på att frågan om försäljning av utrymmet först skulle lösas. Eftersom detta krav stred mot beslutet som togs av stämman 2012 kunde styrelsen inte acceptera kravet utan frågan hänsköts till årsstämman i maj, då stämman, efter att fått redogörelse för sakläget av båda parter, beslöt att utrymmet inte fick säljas till bostadsrättshavaren i lägenhet 1 och att styrelsen skulle avsluta ärendet.

I mars och april utfördes dels en särskild besiktning av lägenhet 109 och dels garantibesiktning av totalentreprenaden för de nya lägenheterna 107-111. Ett antal anmärkningar gjordes vilket ledde till flera efterbesiktningar, den sista i oktober.

Under vårvintern upptäcktes takläckage på taket över lokal 603. En tillfällig tätning av rost-skador i avrinningsrännan har gjorts, men det är bara en temporär lösning. En offert på omläggning av taket har erhållits från Nynäs Tak men beslut om beställning har inte tagits. Sedan kom en varm och torr sommar då det i föl påbörjade arbetet med slipning och målning av balkongerna på skolhuset kunde slutföras samtidigt som de tidigare renoverade balkongerna på lägenhetshuset målades. Dessutom utfördes fortsatt renovering av trappräcken och uteplatsräcken på lägenhetshuset och i slutet på sommaren totalrenoverade byggnadsfirman Kenneth Andersson nio balkonger på lägenhetshuset. Kostnaderna för dessa renoveringar kan hållas på rimlig nivå på grund av arvoderade arbetsinsatser av medlemmar.

I augusti beslöt styrelsen att låta utföra en rutinmässig högtrycksspolning av avlopps-stammarna för spill- och dagvatten som ligger nedgrävda i kulverten under skolhuset. Den södra delen av ledningarna

från OF 36 till OF 30 rensades utan problem, men i ledningarna från OF 30 till OF 24 blev det stopp i spillvattenstammen. Vid försöken att spola bort stoppet trängde vatten upp i kulverten och när stammen frilades vid läckan konstaterades att den övre delen av röret var helt genomrostad. En närmare undersökning visade att ca 50 m av stammen måste bytas ut. Genom en noggrann planering av reparationen för att minimera vatten- och avloppsavstängningarna för berörda medlemmar och hyresgäster kunde den utföras under sju timmar i mitten av september. Även i detta fall minimerades kostnaderna genom arbetsinsatser av medlemmar.

Under året har två av tre cirkulationspumpar i värmesystemen krånglat och bytts ut. De nya pumparna har större möjligheter till styrning av flödet i systemen och en intrimning av dem har påbörjats. Trots allt arbete med radontätningar i kulverten under skolhuset har vi inte lyckats få ner radonhalten under 200 bq/m³ i vissa lägenheter. För att få en slutgiltig lösning på problemet kontaktade därför styrelsen under hösten en radonsaneringsfirma, som gav oss en offert på en saneringslösning som bygger på att skapa ett undertryck i kulverten genom en mekanisk frånluftsventilation, vilket skall förhindra att radonet tränger upp i lägenheterna. Ventilationen kommer att täcka hela kulverten från Odd Fellowvägen nr 24 t.o.m nr 38. Styrelsen har beställt det offererade arbetet som kommer att utföras under februari 2014.

Planerad verksamhet under kommande år

- Genomförande av slutgiltig radonsanering i skolhuset.
- Översyn av fönsterbågar och fönsterkarmar i skolhusets fasad mot Odd Fellowvägen.
- Eventuell takrenovering på låghusdelen av Odd Fellowvägen 26 (lokal 603).
- Kontroll och översyn av hängrännor och stuprör på samtliga byggnader.
- Löpande renoveringar av balkonger, trappräcken och uteplatsräcken.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och de åtgärder som enligt planen skall utföras läggs in i verksamhetsplanen för löpande år.

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

Den i årsavgiften ingående värmeavgiften höjdes från kvartal 2 till 163:-/m² på grund av Fortums förändrade och höjda fjärrvärmesatser.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4. Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och därmed är föreningen inte skattskyldig för eventuella överskott i verksamheten.

Tomträttsavgälden höjdes 2013-07-01 till 418 200:-/år och gäller t.o.m 2021-06-30.

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 2014. Budgeten visar på ett resultat på 593 300 kronor varav minst 303 294 kr skall enligt stadgarna avsättas till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

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

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	9 371	9 201	8 928	9 449
Årets resultat, tkr	580	290	694	1 643
Underhållsfond, tkr	2 765	2 504	2 504	2 504
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	3,2	2,7	2,5
Taxeringsvärde, tkr	101 098	87 070	87 070	87 670

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 396 325
årets resultat	579 757
Totalt	-1 816 568
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	 303 294 -2 119 862
Totalt	-1 816 568

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	9 361 086	9 200 777
Övriga intäkter		9 838	360
S:a Nettoomsättning		9 370 924	9 201 137
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-4 040 598	-4 312 153
Fastighetsavgift		-233 350	-270 950
Övriga externa kostnader		-343 724	-302 351
Personalkostnader	3	-346 945	-314 148
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-4 964 617	-5 199 602
Avskrivningar	4,5	-1 001 325	-938 922
Rörelseresultat		3 404 982	3 062 613
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		30 123	30 878
Räntekostnader		-2 855 348	-2 803 479
Resultat efter finansiella poster		579 757	290 012
Resultat före skatt		579 757	290 012
Årets resultat		579 757	290 012

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	126 941 989	127 272 831
Inventarier	5	285 821	69 664
		<u>127 227 810</u>	<u>127 342 495</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 232 810</u>	<u>127 347 495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 869	-
Skattefordringar		35 787	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 385	1 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	230 236	226 982
		<u>275 277</u>	<u>228 067</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	2 260 488	2 260 488
<i>Kassa och bank</i>		2 731 891	2 701 620
Summa omsättningstillgångar		<u>5 267 656</u>	<u>5 190 175</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>132 500 466</u>	<u>132 537 670</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		32 118 979	32 118 979
Upplåtelseavgift		10 409 764	10 409 764
Underhållsfond		2 765 052	2 503 842
		<u>45 293 795</u>	<u>45 032 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 396 325	-2 425 127
Årets resultat		579 757	290 012
		<u>-1 816 568</u>	<u>-2 135 115</u>
Summa eget kapital		<u>43 477 227</u>	<u>42 897 470</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		86 011 362	86 955 320
		<u>86 011 362</u>	<u>86 955 320</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		935 847	894 652
Leverantörsskulder		272 661	291 328
Medlemmars reparationsfond		146 194	146 194
Skatteskulder		-	4 701
Övriga skulder		77 116	72 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 580 059	1 275 899
		<u>3 011 877</u>	<u>2 684 880</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>132 500 466</u>	<u>132 537 670</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	98 869 000	98 869 000
------------------------	------------	------------

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	0,5
Renovering	5
Takrenovering skola	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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyrer	891 930	905 480
Garage och p-platser	182 100	160 207
Förråd	5 300	6 600
Årsavgifter	5 615 196	5 615 196
Årsavgifter lokaler	966 936	966 936
Värmeavgift	1 656 004	1 501 719
Kravavgift	780	1 200
Tillägg balkong	6 240	6 240
Övriga erättningar	36 600	37 200
Öresutjämning	-	-1
Summa	9 361 086	9 200 777

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	71 436	69 948
Trädgårdsskötsel	172 500	175 446
Hissbesiktning	1 948	3 662
Övriga fastighetskostnader	83 073	108 829
Reparationer	170	9 495
Reparation bostäder	21 429	272 938
Reparation lokal	24 718	4 250
Reparation gemensamma utrymmen	-	11 992
Reparation VVS	225 605	158 098
Reparation el	21 631	36 665
Reparation hissar	10 637	70 370
Reparation byggnad	369 658	181 012
Reparation byggnad enligt plan	67 027	92 767
Reparation utomhus	23 382	118 153
Serviceavtal	2 468	2 108
El	147 175	151 556
Fjärrvärme	1 678 323	1 643 689
Vatten	166 899	178 842
Sophämtning	97 945	183 451
Fastighetsförsäkring	168 717	167 222
Tomträttsavgäld	411 550	397 700
Bredband	152 474	152 144
Kabel-Tv	121 833	121 816
Summa	4 040 598	4 312 153

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Arvoden och andra ersättningar:		
Arvoderad trappstädning	30 000	30 000
Styrelsearvode	99 950	100 150
Revisorsarvode	4 000	3 000
Arvoderad intern fastighetsskötsel	152 900	130 500
Övriga kostnader	2 220	-
Totala löner och ersättningar	289 070	263 650
Sociala avgifter enligt lag och avtal	57 875	50 498
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	346 945	314 148

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	138 367 435	138 367 435
Utgående anskaffningsvärde	138 367 435	138 367 435
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 058 888	-13 367 051
Årets avskrivning på byggnad	-691 837	-691 837
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-14 750 725	-14 058 888
Utgående redovisat värde på byggnad	123 616 710	124 308 547

Förråd

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Utgående anskaffningsvärde	75 733	75 733
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-64 392	-60 605
Årets avskrivningar	-3 787	-3 787
Utgående avskrivningar enligt plan	-68 179	-64 392
Utgående redovisat värde för förråd	7 554	11 341

Takrenovering skola

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	215 500	215 500
Årets inköp		
Utgående anskaffningsvärde	215 500	215 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 775	
Årets avskrivningar	-10 775	-10 775
Utgående avskrivningar enligt plan	-21 550	-10 775
Utgående redovisat värde för tak	193 950	204 725

Markanläggning ekar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	121 825	121 825
Utgående anskaffningsvärde	121 825	121 825
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-24 367	-18 276
Årets avskrivningar	-6 091	-6 091
Utgående avskrivningar enligt plan	-30 458	-24 367
Utgående redovisat värde för anläggningar	91 367	97 458

Byte av balkongräcken-nybyggnation

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	570 766	323 766
Årets inköp	311 875	247 000
Utgående anskaffningsvärde	882 641	570 766
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-100 915	-62 902
Årets avskrivningar	-58 816	-38 013
Utgående avskrivningar enligt plan	-159 731	-100 915
Utgående redovisat värde för balkonger	722 910	469 851

Till-ombyggnad uteplatser/staket

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	899 025	632 631
Årets inköp	166 204	266 394
Utgående anskaffningsvärde	1 065 229	899 025
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-116 651	-71 700
Årets avskrivningar	-53 261	-44 951
Utgående avskrivningar enligt plan	-169 912	-116 651
Utgående redovisat värde för uteplatser/staket	895 317	782 374

VV-mätarprojekt

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	559 108	559 108
Utgående anskaffningsvärde	559 108	559 108
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-223 642	-167 731
Årets avskrivningar	-55 911	-55 911
Utgående avskrivningar enligt plan	-279 553	-223 642
Utgående redovisat värde för VV-mätarprojekt	279 555	335 466

Balkonger-skolan

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 181 274	1 181 274
Utgående anskaffningsvärde	1 181 274	1 181 274
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-354 384	-295 320
Årets avskrivningar	-59 064	-59 064
Utgående avskrivningar enligt plan	-413 448	-354 384
Utgående redovisat värde för balkonger	767 826	826 890

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	262 421	262 421
Årets inköp	151 307	
Utgående anskaffningsvärde	413 728	262 421
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-26 242	-13 121
Årets avskrivningar	-20 686	-13 121
Utgående avskrivningar enligt plan	-46 928	-26 242
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	366 800	236 179

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Nordens vänner 3 och 5 i Skärholmen		
Taxeringsvärde byggnad:	74 000 000	67 200 000
Taxeringsvärde mark:	27 098 000	19 870 000
	101 098 000	87 070 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	92 162 000	75 536 000
Lokaler:	8 936 000	11 534 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	193 084	193 084
Utgående anskaffningsvärde	193 084	193 084
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-123 420	-108 048
Årets avskrivning	-15 372	-15 372
Utgående avskrivningar enligt plan	-138 792	-123 420
Utgående redovisat värde	54 292	69 664

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Alliansförsäkring	57 032	54 654
Com Hem	68 580	68 573
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	12 825	12 400
Stockholms Gatu- och fastighetskontor	91 800	88 750
Telia		2 604
	230 237	226 981

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	2 260 488	2 365 583
	2 260 488	2 365 583

Not 8 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgift	Underhåll-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	32 118 979	10 409 764	2 503 842	-2 425 127	290 012
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			261 210		
Balanseras i ny räkning				28 802	-290 012
Årets resultat					579 757
Belopp vid årets utgång	32 118 979	10 409 764	2 765 052	-2 396 325	579 757

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
SEB	3,51	2015-05-28	231 223	21 193 735
SEB	3,24	2014-07-28	199 100	21 555 222
SEB	3,06	2015-01-28	205 524	18 267 903
SEB	3,23	2015-07-28	270 000	25 465 349
SEB	3,18	2016-05-28	30 000	465 000
Totalt			935 847	86 947 209
Kortfristig del nästa års amortering				-935 847
				86 011 362

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

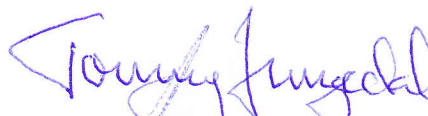
	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavifter och hyror	1 056 203	809 146
Upplupna räntor	167 822	169 621
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Beräknat revisionsarvode intern revisorer	3 000	3 000
Beräknade sociala avgifter	943	943
El nov, dec	-	14 184
El	17 105	3 726
Värme	228 412	256 567
Uppl kostnad värmepump	89 075	
IL recyeling	-	606
IL recyeling	-	606
	1 580 060	1 275 899

Underskrifter

Skärholmen 2014-04-03



Marie-Louise Olofsson



Tommy Jungedal



Arne Dahlgren

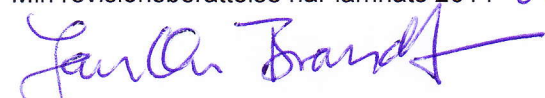


Richard Guvenius



Carola Thelin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-29



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor, KPMG AB

~~Min revisionsberättelse har lämnats 2014~~



Birgitta Skog
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarslingan för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Mälarslingans finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mälarslingan för år 2013.

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.

Revisorns 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Birgitta Skog

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.