

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Mälarbröderna 6**

769609-5426

Räkenskapsåret

2018

es

E.S.A.

LA JK

MH LG

Styrelsen för Brf Mälarbröderna 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmar finansiera löpande utgifter och kommande underhåll. Fastum gör årligen med uppdrag från styrelsen, en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Styrelsen ska verka för en god ekonomi med god likviditet och sparande för att minimera behovet av lån för framtida reparationer och underhåll.

\* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011-2030 och ses över regelbundet varje år.

\* Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen förvärvade 2011-03-23 fastigheten Stockholm Mälarbröderna 6 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 382 160 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

##### Ordinarie ledamöter

Linda Andersson (omvald), ordförande  
Elisabeth Schoerner Arrhenius (omvald)  
Margaretha Hult (omvald)  
Erik Stenströmer Moglia (omvald)  
Josefine Ekstrand (nyinvald)

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive konstituering och ordinarie föreningsstämma.

#### **Revisorer**

Till föreningens revisorer har utsetts Erica Nilsson och Lennart Gryde.

ls  
E.S.A.  
ES JK  
MH LA

### Valberedning

Bo Nordenskjöld och Johanna Vikman.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Mälarbröderna 6 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 708 m<sup>2</sup>. Fastigheten består av 30 st bostadslägenheter samt 2 st förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 948 m<sup>2</sup> och lokalytan (förråden) till 19 m<sup>2</sup>, totalt 1 967 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnaden uppfördes 1937 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1980. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och som sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen ses över årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

#### Utfört underhåll

År

---

Radonmätning	2018-2019
Utbyte av fjärrvärmecentral	2018
Höjning av muren med räcke på den nedre terrassen	2018
Relining av originalstam i källaren. Ny torktumlare	2017
Målning av entré, våningsplan, trapphus	2017
Ny motor till sopkarusellen	2017
Nya entrédörrar, nytt kodlås	2016
Nytt tätskikt på den nedre terrassen	2016
OVK genomfördes, dock kvarstår vissa åtgärder för att den ska bli godkänd	2016
Ventilationskontroll av rökkanaler	2015
Renovering av fönster. Byte av expansionskärl	2013
Stambyte (undantaget vissa avloppsstammar)	2007
Byte av samtliga elledningar	2007
Fasadrenovering. Renovering av balkonger	2000

---

#### Planerat underhåll

År

---

Spolning och relining av originalstam mellan våning 5 & 6	2018-2019
Utreda och åtgärda OVK-anmärkningar	2019
Åtgärda yttre entrétrappa mot trottoar	2019

---

*ES*

*E.S.-A.*

*ES JK*

*LA M<sub>4</sub> LG*

### Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum, den tekniska förvaltningen (el och vatten) sköts av Svanströms via jouravtal.

Medlemmarna sköter en del av förvaltningen på egen hand såsom snöskottning och gräsklippning med ett rullande schema för de som anmält sitt intresse. Det är både kostnadsbesparande för föreningen och ger en bra möjlighet att få kontakt med andra i huset.

Två trivsel- och arbetsdagar anordnas per år som sammankallas av trädgårdsgruppen. Här får medlemmarna möjlighet att göra en insats för huset samtidigt som man får tillfälle att fika och möta sina trevliga grannar. Trädgårdsmöbler rengörs och tas fram på våren respektive tas in på hösten. Rabatterna rensas, blommor planteras, vinden och källaren rensas ut från saker och tvättstugan städas. Vid dessa tillfällen ges medlemmarna även möjlighet att slänga miljöfarligt avfall eller större avfall som körs bort till Bromma återvinningscentral.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut stod årsavgifterna oförändrade för sjunde året i rad. Föreningens enda hyreslägenhet uppläts med bostadsrätt under 2017. Försäljning av bostadsrätten stärkte upp föreningens kassa där styrelsen beslutade att göra en extra amortering på ca 3 mkr på föreningens lån. I samband med det förhandlades föreningens lån om till en lägre ränta (0,60%). Bindningstiden är ett år, ny förhandling kommer att ske i slutet av mars 2019.

Totalt har föreningen ett långfristigt lån på ca 7,7 mkr (efter årets amortering). Under verksamhetsåret uppgick amorteringen till ca 3,1 mkr. Den fasta amorteringen uppgår till ca 230 tkr per år men tack vare ombildning och utförsäljning av föreningens hyresrätt, blev det möjligt att göra en större amortering i år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Väsentliga händelser under 2018

#### Kostnad/Utgift

Radonmätning	6 tkr
Utbyte av fjärrvärmecentral	275 tkr
Höjning av muren med räcke på den nedre terrassen för att uppfylla dagens byggregler så att medlemmar kan vistas där. Nytt lås till nedre terrassen.	80 tkr
5-års avtal med Stockholm Exergi	320 tkr/per år i genomsnitt.*
Omförhandlat avtalet med Fastum (vår ekonomiska förvaltare) till ett lägre arvode och kortare uppsägningstid	35 tkr (ca 40-45 tkr tidigare år)

\* Ca 780 tkr 2019 därefter ca 200tkr/år för åren 2020,2021,2022 och 2023. Genomsnittet blir ca 320tkr/år.

EW  
Z.S-A.  
ES JK  
M JA

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift debiteras den som pantsätter bostaden.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 178	1 193	1 230	1 217
Resultat efter finansiella poster	-1 065	-715	1 230	1 217
Soliditet (%)	88,2	85,5	84,4	84,0
Balansomslutning	73 140	76 684	72 157	72 866
Lån per kvm bostadsyta	3 934	5 592	5 711	5 829
Genomsnittlig skuldränta	1	1	1	2
Årsavgift per kvm bostadsyta	594	594	594	594

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 324	3 317	691	-984	-755	65 593
Disposition av föregående års resultat:			140	-895	755	0
Årets resultat					-1 103	-1 103
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 324</b>	<b>3 317</b>	<b>831</b>	<b>-1 879</b>	<b>-1 103</b>	<b>64 491</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 878 544
årets förlust	-1 102 598
	<b>-2 981 142</b>

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond	139 800
i ny räkning överföres	-3 120 942
	<b>-2 981 142</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*mod*  
*E.S.-A.*  
*lg*  
*ES*  
*LA M4 LG*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 178 268	1 193 488
Övriga rörelseintäkter		59 298	42 562
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 237 566</b>	<b>1 236 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 716 223	-1 336 408
Övriga externa kostnader	3	-90 568	-148 120
Personalkostnader		-27 180	-28 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 233	-393 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 284 204</b>	<b>-1 906 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 046 638</b>	<b>-670 849</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 960	-84 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 960</b>	<b>-83 938</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 102 598</b>	<b>-754 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 102 598</b>	<b>-754 787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 102 598</b>	<b>-754 787</b>

*ml*  
*E.S.A.*  
*es* *ef*  
*LA M+*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	70 354 708	70 782 108
Inventarier, verktyg och installationer	5	324 378	347 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 679 086</b>	<b>71 129 319</b>

#### Summa anläggningstillgångar

70 679 086      71 129 319

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		4 224	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 640	143 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 864</b>	<b>143 290</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 434 201	5 411 811
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 434 201</b>	<b>5 411 811</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 461 065</b>	<b>5 555 101</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

73 140 151      76 684 420

er  
E.S.-A.  
Jf  
es LG  
LA M4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		66 365 176	66 365 176
Förlagsinsatser		275 500	275 500
Fond för yttre underhåll		831 000	691 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 471 676</b>	<b>67 331 876</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 878 544	-983 957
Årets resultat		-1 102 598	-754 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 981 142</b>	<b>-1 738 744</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 490 534</b>	<b>65 593 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 663 323	10 893 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 663 323</b>	<b>10 893 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 020	63 579
Skatteskulder		39 579	39 321
Övriga skulder		0	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	905 695	93 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 294</b>	<b>197 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 140 151</b>	<b>76 684 420</b>

ms  
E. S-A.  
JG  
D  
M4 LA



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	
Standardförbättringar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	6 494	2 940
Trädgårdsskötsel	2 530	4 031
Städning	31 390	32 148
Reparation och underhåll	418 825	803 192
Fastighetsel	48 268	24 060
Fjärrvärme	1 053 602	336 856
Vatten- och avlopp	43 206	33 820
Avfallshantering	22 780	21 584
Försäkringar, rubrikto ej bokf	23 992	20 668
Kabel-tv och bredband	63 276	57 109
Städdagar	1 860	0
	<b>1 716 223</b>	<b>1 336 408</b>

ens  
ESA. Jf  
ES  
LA MKG

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	38 040	39 450
Revisionsarvode extern revisor	0	36 000
Ek förvaltning	41 193	44 562
Serviceavg till branschorgan	4 660	4 660
Bankkostnader	2 429	2 292
Övriga externa kostnader	4 246	21 156
	<b>90 568</b>	<b>148 120</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 515 348	72 515 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 515 348</b>	<b>72 515 348</b>
Ingående avskrivningar	-1 733 240	-1 362 499
Årets avskrivningar	-427 400	-370 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 160 640</b>	<b>-1 733 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 354 708</b>	<b>70 782 108</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456 650	456 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>456 650</b>	<b>456 650</b>
Ingående avskrivningar	-109 439	-86 606
Årets avskrivningar	-22 833	-22 833
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 272</b>	<b>-109 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324 378</b>	<b>347 211</b>

ES  
E.S.-R. JF  
ES  
LA MH

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	3 161	3 161
Ekonomisk förvaltning	0	3 422
Försäkring	6 200	5 391
Hiss	0	1 413
Bostadsrätterna medlem	4 760	4 660
KabelTV	6 321	6 321
Fjärrvärme	0	118 922
Svanströms el	2 198	0
	<b>22 640</b>	<b>143 290</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån, långfristig del	7 663 323	10 893 883
	<b>7 663 323</b>	<b>10 893 883</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fjärrvärme	809 046	17 683
El	0	4 633
Revision	0	18 000
Förutbetalda hyror och avgifter	96 649	53 393
	<b>905 695</b>	<b>93 709</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under 2019 Bedömd kostnad

---

Åtgärda vattenskada i lägenhet pga sönderrostat och icke stambytt avluftningsrör. Stammen kommer att relinas ca 150 tkr  
Utredning och åtgärda brister efter genomförd OVK ca 50 tkr

---

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	13 785 507	13 785 507
	<b>13 785 507</b>	<b>13 785 507</b>

*ew*

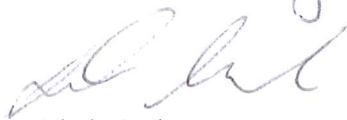
*Z.S-A.*

*JG*

*ES LG*

*HA M4*

Stockholm den 10 maj 2019



Linda Andersson

Elisabeth Schoerner Arrhenius

Elisabeth Schoerner Arrhenius



Margaretha Hult



Erik Stenströmer Moglia

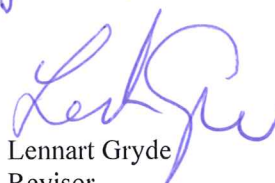


Josefine Ekstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019



Erica Nilsson  
Revisor



Lennart Gryde  
Revisor

## Revisionsberättelse

Undertecknade, som är valda till revisorer i Brf Mälarbröderna 6, organisationsnummer 769609-5426, avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018.

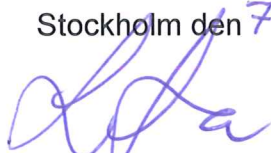
Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. Revisionen avslutades den 7 maj 2019.

Årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.


Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balansräkningen och resultaträkningen fastställs,
- att disposition av föreningens förlust beslutas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Stockholm den 7 maj 2019



Lennart Gryde  
Stockholm



Erica Nilsson  
Stockholm