

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6**

Org. Nr 769609-5426



**Räkenskapsåret**

**2014-01-01 – 2014-12-31**

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

**BVK**

**BoVera Konsult AB**

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "ES", "KND", and "Lg".

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6, Orvar Odds väg 2, Stockholm,  
organisationsnummer 769609-5426 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten:

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål:

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

#### Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 39 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 40.

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### Ordinarie ledamöter:

Lennart Gryde  
Josefine Ekstrand  
Elisabeth Schoerner Arrhenius  
Erik Stenströmer Moglia  
Linnea Zanetti

#### Sammanträden:

Föreningsstämma hölls den 14 maj 2014.  
Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

#### Valberedning:

Annika Gryde  
Bo Nordenskjöld

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

#### Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Kerstin Nordenskjöld.

#### Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

ESA  
KND  
Lg

**Fastigheten:**

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Mälarbröderna 6 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 708 kvadratmeter. Fastigheten består av 30 st bostadslägenheter samt 2 st förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 947,7 kvadratmeter och lokalytan (förråden) till 18,8 kvadratmeter, totalt 1 966,5 kvadratmeter. Av föreningens 30 lägenheter är 29 upplåtit med bostadsrätt och en är hyresrätt per 2012-12-31. Byggnaden uppfördes 1937. Stambyte och byte av samtliga elledningar gjordes 2007.

**Försäkring:**

Fastigheten är sedan 2011-03-23 fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 549 773 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 års taxering uppgår till 39 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	17 600 000	21 800 000	39 400 000
<b>Summa</b>	<b>17 600 000</b>	<b>21 800 000</b>	<b>39 400 000</b>

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:**

**Trädgårdsdagar**

Den första av årets två trädgårdsdagar genomfördes den 27 april. Uppslutningen var som vanligt stor och vi fick mycket gjort. Denna vårdag tvättade vi husets alla fönster i gemensamma utrymmen, lampkupor rengjordes samt att vi rensade och planterade i rabatterna på framsidan.

Den 28 september anordnades årets trädgårdsdag nummer två. Deltagandet var stort och vädret var strålande. Det blev ett ordentligt dagsverke med bl.a. storstädning av flera av husets gemensamma utrymmen som tvättstugan, trapphuset och förråd på vinden, borttagande av sly på fram- och baksida samt plantering av nya lökar.

De båda trädgårdsdagarna avslutades med gemensam fika. Vi tackar samtliga närvarande för allt hårt arbete och riktar ett stort tack till trädgårdsgruppen för all planering och genomförande av dessa båda dagar.

**Gräsklippning och snöskottning**

Föreningen har även under detta år skött delar av underhållet i fastigheten själva med hjälp av olika arbetsgrupper. En sådan arbetsgrupp har haft som uppdrag att klippa gräsmattan under sommaren och en annan att skotta snö och sanda framför vår port under vintern. Scheman för dessa arbetsgrupper togs fram och vi är väldigt nöjda med resultatet. Ett stort engagemang bland medlemmarna gör det roligare att bo och sparar dessutom mycket pengar åt föreningen. Bra jobbat!

**Fjärrvärme**

Föreningen har tecknat ett tvåårsavtal med Fortum där vi förskottsbetalar kostnaden för fjärrvärme för 2015-2016. Detta ger en besparing som är större än vad motsvarande summa hade inbringat placerat på ett inlåningskonto. Styrelsen fick även besök från Fortums energirådgivare under hösten som förklarade mer kring hur fjärrvärme och husets värmesystem fungerar och hur vi kan ställa in systemet att värma huset så energieffektivt som möjligt.

### **Bredband**

Under hösten löpte avtalet med Stockholms Stadsnät som tecknades för tre år sedan ut. En Nätverksgrupp sattes ihop som tog in offerter på leverans av bredband från flera olika aktörer. Efter genomgång av offerterna beslutades att förlänga avtalet med Stockholms Stadsnät till samma pris men med en ökad hastighet, från 100 Mbit till 1 000 Mbit.

### **Radiolänkar**

Radiolänkar har monterats på taket till fastigheten. Dessa tillhör Myndigheten för samhällsskydd och beredskap som ansvarar för Rakelsystemet som är ett nytt radiokommunikationssystem för skydds- och säkerhetsmyndigheter. Föreningen får en ersättning för detta på 5 000 kr/år.

### **Fastighetsjour**

Föreningen har under året tecknat avtal med Svanströms el & VVS för fastighetsjour vid akuta situationer. För de fall medlemmar vill nyttja Svanströms tjänster för privat bruk lämnar de rabatt på sina ordinarie priser.

### **Fuktskada**

Under året upptäcktes en fuktskada i en lägenhet på första våningen där fukt trängde ner i taket i entrén. Fuktskadan åtgärdades och föreningens fastighetsförsäkring nyttjades.

### **Föreningens lån**

Samtliga föreningens lån har omförhandlats i mars 2015. Offerter hämtades in från ett flertal banker och efter förhandling lämnades de lägsta räntenivåerna från Handelsbanken där föreningens lån ligger sedan tidigare. I samband med att räntekostnaderna sjunkit har amorteringstakten ökat till två procent.

### **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

Under februari 2015 genomfördes OVK.

### **Årsavgifter och hyror**

För tredje året i rad har årsavgifterna kunnat hållas oförändrade.

Hyran för föreningens hyresgäst samt hyran för de förråd som föreningen hyr ut har höjts med 1,2% fr.o.m. den 1 januari 2015. Hyreshöjningen bygger på ett ramavtal i februari 2015 mellan Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

### **Markiser**

Styrelsen har beslutat att tillåta uppsättandet av markiser. Markiserna ska dock ha det utseende och tyget den färg som styrelsen beslutat, oavsett vem som levererar markisen för att skapa enhetligt intryck. Markisen ska vara av modell Lunex Optima 70 med kassett och markisväven Sandtex 15/93, utan kapp i framkant. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel av sin markis och för eventuella skador denna kan orsaka exempelvis på fasad upp till ett belopp motsvarande föreningens självrisk på fastighetsförsäkringen (8 880 kr för 2014). Detta ansvar följer med bostadsrätten vid övergång till ny bostadsrättshavare. Föreningen har inget som helst ansvar för markisen, dess uppsättning eller skötsel.

EM  
79  
E ST KND

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

**Nyckeltal:**

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 300 516	1 263 430	1 248 395
Res. efter finansiella poster	-61 184	41 698	37 868
Balansomslutning	72 936 347	73 054 370	72 829 617
Soliditet	83,9%	83,7%	83,7%
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 930	5 971	5 993
Genomsnittlig skuldränta	2,56 %	3,02 %	3,4 %
Årsavgift per kvm	594	594	594

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-189 191 kronor
Årets resultat	-61 184 kronor
Summa	-250 375 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-118 200 kronor
Att balansera i ny räkning	-368 575 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

am sk  
29 km  
ES

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

**RESULTATRÄKNING**

		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 213 319	1 257 711
Övriga intäkter		87 197	5 719
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 300 516</b>	<b>1 263 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-645 094	-713 557
Personalkostnader		-28 191	-11 510
Avskrivningar		-391 999	-144 217
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 065 284</b>	<b>-869 284</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>235 232</b>	<b>394 146</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		159	5
Räntekostnader		-296 575	-352 453
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-296 416</b>	<b>-352 448</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-61 184</b>	<b>41 698</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a date '2015'.

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

**BALANSRÄKNING**

		2014-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		72 276 966	72 668 965
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	4	<b>72 276 966</b>	<b>72 668 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	16 272	6 750
Övriga kortfristiga fordringar		4 300	0
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>20 572</b>	<b>6 750</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>		<b>638 809</b>	<b>378 655</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>659 381</b>	<b>385 405</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>72 936 347</b>	<b>73 054 370</b>

gm  
K5  
ES

## Eget kapital och Skulder

### Eget Kapital

Bundet eget kapital:			
Insatser		60 849 928	60 849 928
Upplåtelseavgifter		1 618	1 618
Yttre underhållsfond		315 000	196 800
Kapitaltillskott		264 000	165 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>61 430 546</b>	<b>61 213 346</b>
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-189 191	-112 689
Årets resultat		-61 184	41 698
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-250 375</b>	<b>-70 991</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	6	<b>61 180 171</b>	<b>61 142 355</b>
Långfristiga skulder			
Reverslån	7	11 549 773	11 630 323
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>11 549 773</b>	<b>11 630 323</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 311	87 316
Skatteskulder		36 374	77 250
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	8	82 637	110 718
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	39 081	6 408
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>206 403</b>	<b>281 692</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>72 936 347</b>	<b>73 054 370</b>
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>13 785 507</b>	<b>13 785 507</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

GM LG SK  
ES SA KND



**Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen**

**Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BNFAR 2009:1 från 1 januari 2014.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 januari 2014.  
Byggnader skrivs av efter en 100-årlig linjär avskrivningsplan.  
Standardförbättring, fjärrvärmecentral och fönster/balkong samt säkerhetsdörrar skrivs av med 5% per år.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

**Not 2, nettoomsättning**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hyror, bostäder	77 748	91 104
Hyror, lokaler	15 645	
Årsavgifter	1 119 926	1 166 607
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>1 213 319</b>	<b>1 257 711</b>

**Not 3, övriga externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tomträttsavgäld		
Elavgifter	24 629	31 030
Uppvärmning	314 124	338 889
Sophantering/Renhållning	18 076	16 460
Vatten och avlopp	39 083	33 120
Hissar service	10 299	24 599
Lokalvård	24 247	29 153
Sotning	5 359	0
Förbrukningsinventarier	2 147	
Trädgårdskostnader	3 468	4 157
Förbrukningsmaterial etc.	1 947	2 535
Möteskostnader	6 502	4 969
Kabel-TV	0	794
Porto, inkasso, datakom	40 575	47 125
Självrisker	8 880	
Redovisningstjänster	46 627	46 069
Teknisk förvaltning	4 006	34 375
Service- och medlemsavgifter		5 008
Bankkostnader	2 189	2 224
Övriga externa kostnader	1 800	0
Underhåll	38 752	36 842
Fastighetsskatt	36 510	36 300
Fastighetsförsäkringar	15 874	19 908
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>645 094</b>	<b>713 557</b>

Handwritten signatures and initials: "EK", "YLS", "RNd", "ES", "JO".

**Not 4, Anläggningstillgångar**

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Byggnader</b>		
Byggnader	31 408 160	31 408 160
Ing. avskrivningar	-193 616	-127 316
Årets avskrivningar	-314 082	-66 300
Standardförb. Fönster/Balkong	1 078 188	1 078 188
Ombyggnad fjärrvärmecentral	55 000	55 000
Säkerhetsdörrar	425 150	425 150
Ing. avskrivningar standardförb. Etc.	-77 917	0
Årets avskrivningar standardförb. Etc.	-77 917	-77 917
Mark	39 974 000	39 974 000
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>72 276 966</b>	<b>72 668 965</b>

**Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm Stadsnät, datakomm.	3 625	0
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	3 837	3 940
Stockholm Vatten	2 638	2 810
Nordeuropa försäkring	5 291	0
Jensen Lokalvård	881	0
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>16 272</b>	<b>6 750</b>

**Not 6, Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Kapital-tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 849 928	1 618	165 000	196 800	-112 689	41 698
Avs. yttre underhållsfond				118 200	-118 200	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma					41 698	-41 698
Årets kapitaltillskott			99 000			
Årets resultat						-61 184
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 849 928</b>	<b>1 618</b>	<b>264 000</b>	<b>315 000</b>	<b>-189 191</b>	<b>-61 184</b>

Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6  
Org. Nr 769609-5426

**Not 7, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 11 549 773 kronor.**  
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

- Lån 1:** 2 106 948 är placerat till en fast ränta på 3,58% fram till 2015-03-30.  
**Lån 2:** 5 895 450 är placerat till en fast ränta på 1,71% fram till 2015-03-30.  
**Lån 3:** 2 779 000 är placerat till en fast ränta på 1,71% fram till 2015-03-30.  
**Lån 4:** 768 375 är placerat till en fast ränta på 3,68% fram till 2015-03-30.

**Not 8, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

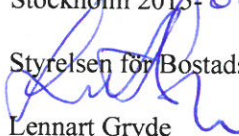
**Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	0	1 467
Upplupna kostnader fjärrvärme	35 712	0
Upplupna kostnader el	3 369	4 941
<b>Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>39 081</b>	<b>6 408</b>

**Underskrifter**

Stockholm 2015-04-24

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarbröderna 6

  
Lennart Gryde

  
Josefine Ekstrand

  
Elisabeth Schoerner Arrhenius

Elisabeth Schoerner Arrhenius

  
Erik Stenströmer Moglia

  
Linnea Zanetti

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den *april 2015*

  
Kerstin Nordenskjöld  
Föreningsvald revisor

