



[www.hsb.se](http://www.hsb.se)

## HSB:s Brf Mälaren i Stockholm

Organisationsnummer: 702001-4895

# Årsredovisning

2009-09-01 till 2010-08-31 *d.s.*

## Förvaltningsberättelse HSB:s Brf Mälaren 09/10

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm,  
organisationsnummer: 702001-4895, avger härmed förvaltningsberättelse och redovisning för  
föreningens verksamhet räkenskapsåret 1 september 2009 till 31 augusti 2010.

### Styrelse

Styrelsens sammansättning, vald på tvåårsmandat av ordinarie föreningsstämmor 2009-02-18  
och 2010-02-18

Fördelning av befattningar har skett vid konstituerande styrelsemöte 2010-03-02.

#### Ordinarie ledamöter

Eva Björklund	ordförande
Bengt Eurén	1:e vice ordförande
Hans Wermeling	2:e vice ordförande
Helene Görtzén	sekreterare
Marcus Helgesson	vice sekreterare, informationsansvarig
Lena Söderblom Ström	medlemsansvarig
Niclas Hellström	ekonomiansvarig
Ingela Fransson	utsedd av HSB Stockholm

#### Suppleanter

Per Lindberg	medlemsansvarig
Pia Westford	ekonomiansvarig
Stina Sandkulla	ekonomigrupp
Birgitta Petersson	utsedd av HSB Stockholm

Mandatperioden går ut vid ordinarie föreningsstämma 2010 för Eva Björklund, Bengt Eurén,  
Hans Wermeling, Lena Söderblom Ström, Per Lindberg

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Eva Björklund, Hans  
Wermeling, Niclas Hellström och Pia Westford, två i förening vid tecknande av avtal.

### Revisorer

Fredrik Hedman, ordinarie revisor, vald av föreningsstämman 2010-02-18  
Lars-Ove Holmkvist, revisorsuppleant, vald av föreningsstämman 2010-02-18  
Lena Strömbäck, BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

### Valberedning

Marie Ekblad, sammankallande  
Yvonne Holmquist  
Rafael Vilén  
Mats Wählin  
Lovise Brade.

LS.

## Representanter i HSB

Mälarens styrelse i sin helhet har varit representerad i HSB Stockholm distrikt 4 som medverkar till att välja fullmäktige i HSB Stockholm.

## Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

*Representant i HSB Bo Service Reimersholme*

Rolf Jonsson

*Representant i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening*

Hans Wermeling, ordinarie

Anna Tydén, suppleant

*Representanter i Reimersholmes kulturkommitté*

Siv Andersson, vdv 17, Carmen Godawsky, vdv8, Erik Jansson vdv 8

*Ansvarig för Kompostgrupp*

Miriam Huitric

*Ansvarig för Styrketräningsgrupp*

Niclas Hellström

*Ansvarig för Cykelgrupp*

Anna Tydén

*Ansvarig för Hobbylokal*

Mattias Gunnrin, flyttat i november 2010

*Ansvarig för Pingislokal*

Camilla Bengtsson

## Möten

*Styrelsemöten*

Styrelsen för bostadsrättsföreningen har under verksamhetsåret hållit 12 (samma som föregående år) protokollförda sammanträden. (Fr o m nr 510 den 8.9 2009, t o m nr 521 den 10.8 2010)

*Årsstämma*

Ordinarie årsstämman hölls 18 februari 2010. Vid stämman deltog 51 medlemmar (föregående år 49 medlemmar).

*Informationsmöten*

Medlemsinformation den 19 maj 2009 för nya medlemmar

Ekonomimöte för medlemmar anordnades den 15 september 2010.

*Reimersholmes Festdag*

Festdagen ägde rum den 21 augusti. Föreningen medverkade med personliga insatser från styrelsen och medlemmar och med ekonomisk garanti som dock inte behövde utnyttjas då festen gick ihop ekonomiskt. JS.

Konstutställning, akrobatikuppvisning, loppmarknad, korv- och kaffeservering, speedminton, boule och mycket annat stod på programmet. På kvällen genomfördes den traditionella kräftskivan. Reimers Swingband underhöll under dagen.

#### *Möte alla Reimersholmsföreningar*

Föreningen deltog i den årliga träffen med alla Reimersholms bostadsrättsföreningars styrelse den 16 november som Brf Reimers stod värd för.

### **Fastigheter**

Beteckning	Adress
Vinfatet 1	Vindragarvägen 2
Vinfatet 2	Vindragarvägen 4
Remmaren 1	Vindragarvägen 8
Remmaren 2	Vindragarvägen 10
Remmaren 3	Vindragarvägen 12
Vindragaren 1	Vindragarvägen 7-23
Vindragaren 2	Vindragarvägen 1, Reimersholmsgatan 32,34,36
Räkenholmen 6	Anders Reimers Väg (Malmgården)

Antal bostadslägenheter	287 st
Antal bostadsrätter	296 st
Lägenhetsyta, br	18.913 kvm
Lägenhetsyta, hr	461 kvm
Förråd, hr	61 kvm
Lokalyta, br, hr	1.788 kvm

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Nytt taxeringsvärde: Markvärde 200 788 000:-. Byggnadsvärde 149 739 000:-. Totalt 350 527 000:-.

### **Gästrum**

Föreningen har 4 gästrum på Vindragarvägen 2.

De hyrs ut högst 7 dygn i rad till medlemmar för en avgift på 100 kr per dygn, 500 kr för medlem med lokalbostadsrätt (företag).

Bokningen sker hos fastighetsskötaren.

### **Uthyrningsrum**

Föreningen har 26 uthyrningsrum på Vindragarvägen 2, 10, 11, 12 och 19.

Rummen hyrs ut som rum till ungdomar, med inskränkt besittningsskydd.

Fördelning sker efter en kölista med i första hand barn till medlemmar.

### **Gemensamma lokaler mm**

#### *Styrelserum*

Finns på Vindragarvägen 12

#### *Föreningslokal*

Finns på Vindragarvägen 12, bokas gratis av föreningens medlemmar,

Efter många års tjänst har Kerstin Molin lämnat över bokningen till fastighetsskötare

#### *Pingisrum och styrketräningsrum* JS.

Finns på Vindragarvägen 8 b.v. Portnyckel passar till pingisrummet.  
Till styrketränningsrummet kan nyckel utkvitteras av styrketränningsgruppen, avgift 200 kr.

#### *Hobbylokal*

Finns på Vindragarvägen 8, källare. Portnyckel passar.

#### *Roddbåt, flagga, grill*

Föreningen har egen roddbåt, förtöjd vid bryggan Anders Reimers Väg 17.  
Båten bokas i tvättstugan vd 4 i skrubbe med anslag märkt "roddbåt bokas".  
Där finns åror och flytvästar.  
Föreningen har egen flaggstång vid Vindragarvägen 2.  
Den som vill flagga för någon kan låna flaggan som finns i samma skrubbe som båtsakerna.  
Föreningen har också en grill till utlåning.

#### *Elsopor*

Utrymme för uppsamling av elsopor finns på Vindragarvägen 8  
Fastighetsskötare Anton har nyckel.  
Mindre elsopor kan läggas i lådan utanför Vindragarvägen 8. Portnyckel passar.

#### *Grovsopor*

Kan lämnas hos Bränneriet. Föreningen beställer också med jämna mellanrum container för hantering av detta, vanligtvis 2 ggr per år.

### **Medlemskap**

Föreningen betalar medlemsavgift till HSB Stockholm baserat på 296 bostadslägenheter.

### **Inre fond**

Ingen avsättning görs längre till inre fond, som nu uppgår till 178 203 kr. (föregående år 185 873 kr kr). I år har fyra (4) uttag skett. Meddelande har gått ut till medlemmarna om möjlig utbetalning av inre fondens behållning.

### **Arvode / ersättningar / förvaltning**

	2009/2010	2008/09	2007/08	2006/07
Arvode till styrelsen	82 600 kr	82 400 kr	78 500 kr	76 450 kr
Arvode till föreningsvald revisor	5 780 kr	4 180 kr	4 180 kr	4 030 kr
Löner till anställda	380 645 kr	378 403 kr	370 199 kr	353 554 kr
Förvaltning	686 623 kr	554 257 kr	502 760 kr	500 505 kr

Underlag för beräkning: Styrelsearvode 1,5 basbelopp (42.800 för 2009, 42 400 för 2010) att fördelas på styrelsens ledamöter, samt ett sammanträdesarvode på 200 kronor per person och bevisat sammanträde. Revisorarvodet beslutades kvarstå med 10 procent av basbeloppet.

### **Antal anställda**

Föreningen har 2 anställda, en fastighetsskötare och en lokalvårdare, vilket är samma som förra året.

### **Avgifter**

Avgiften per kvadratmeter lägenhetsyta har uppgått till i genomsnitt 600 kr/kvm.  
Överlåtelseavgift 2,5 % av basbelopp tas ut av köpare vid försäljning av lägenhet.  
Pantavgift på 1 % av basbelopp per lägenhet tas ut vid pantförskrivning av lägenhet. JS.

## Händelser under verksamhetsåret 09-10

### • Fasadenovering.

Första delen av fasadenoveringen som omfattade höghusen Vindragarvägen 8/10/12 startade i mars 2009 och avslutades när 12:an blev slutbesiktigad den 2 november 2010.

I en tilläggsentreprenad har vi också upphandlat byte av avloppsledning och ytskikt på samtliga piskbalkonger på höghusen. Denna renovering kommer att utföras under 2011.

Fasadenovering av läghuset Vindragarvägen 7-23 startade i början på augusti. Den omfattar blästring av fasaden för att ta bort den gamla plastfärgen. Sedan fästs ett nät samt läggs ca 2 cm tjockt putslager och därefter infärgning av putsen. Balkongplåtarna byts ut. Nya fönsterbleck monteras och plåttaken på burspråk och över portarna byts. Nya hängrännor och stuprör monteras. Fasadfärgen återställs till den ursprungliga.

Från början var avsikten att bara genomföra renovering på huset 21-23 innan vintern. Men då arbetet fortskred bra beslöts att fortsätta och genomföra renovering även på resten av entrésidan av hela huskroppen 7-23. Sedan fick vi den kallaste december på 100 år och arbetet måste avbrytas med endast 21-23 slutfört. Resterande delar av huset kommer att färdigställas med början i mars 2011.

### • Malmgårdens murar

De murar som omgärdar Malmgården är i behov av reparation. Stenar har börjat falla ner på flera ställen. Detta innebär vissa säkerhetsrisker som blir desto allvarligare eftersom verksamheten i Malmgården avser barn. Vi har startat upphandling för renovering men pga att detta tar längre tid än beräknat kommer vi att genomföra en temporär avspärning nära muren för att undvika att någon kommer till skada. Eftersom fastigheten är K-märkt måste renoveringen ske utan förvanskning vilket kan bli extra kostsamt eftersom det rör sig om kallmurar från 1700-talet. Vi har därför ansökt hos länsstyrelsen om bidrag för antikvariska merkostnader. Förfrågningsunderlag har upprättats och skickats till ett antal entreprenörer och styrelsen har nu i januari antagit billigaste anbud för start i april.

### • Tryckstegringspumpar.

Vattentrycket har varit dåligt i de övre lägenheterna i höghusen. Under året har därför tryckstegringspumpar installerats.

### • Öppna spisar

Vid den regelbundna besiktning som utförs av brandskyddsmyndigheten och sotningsmyndigheten uppdagades en hel del brister, varav vissa beroende på att boende olovligt dragit kablar genom befintliga rökkanaler. De omedelbara åtgärder som krävdes av myndigheterna har vidtagits. Kablar har tagits bort och viss tätning har genomförts. Här återstår dock ett antal blockerade kanaler och avsaknad av fläktar. Styrelsen avser att åtgärda detta när de pågående stora renoveringarna har avslutats.

### • Förnyad webbplats,

Föreningens webbplats har under året moderniserats för att göra det lättare att hitta relevant och aktuell information, samt att det ska vara lätt att underhålla den.

### • Förnyade avtal

Avtal om snöskottning av taken har skrivits med Björn Persson Plåtslageri AB

### • Cykelgruppen. JS.

På uppdrag av och i samarbete med styrelsen har gruppen under hösten 2010 flyttat omärkta cyklar utomhus till särskild plats. Information därom har satts upp i portarna. Ägare som saknar sin cykel har hänvisats till ansvarig för cykelgruppen. Under kommande verksamhetsår fortsätter utrensningen av omärkta cyklar, cykeluppställningsplatser både inom- och utomhus ses över och en ny märkning för 2011 genomförs.

#### • Trädgårdssgrupp

I slutet av maj genomförde en grupp trädgårdsintresserade medlemmar en rond för att se över mark och växtlighet inför sommarplanteringen och ge förslag på uppfräschning. Några förslag genomfördes direkt. Andra idéer bör följas upp till nästkommande sommarsäsong. Deltagare var Ulrika Rosengren, Eva Gabrielsson, Hans Wermeling samt vår trädgårdsentreprenör Maj-Britt Johansson.

#### • Malmgården – nytt hyresavtal.

Malmgården, som tillhört Brf Mälaren sedan föreningen bildades på 40-talet, har sedan länge hyrts ut till Stockholm Stad för förskoleverksamhet, i enlighet med detaljplan. Föreningen har enligt tidigare avtal haft ett visst ansvar även för inre underhåll. Delar av detta har dock inte genomförts under den period som avtalats. Vi har i samband med att hyresavtalet omförhandlades i september kommit överens om en engångsersättning för sådant bristande inre underhåll. Samtidigt har i det nya avtalet allt inre underhåll lagts över på hyresgästen liksom kostnaden för värme. Hyreshöjning på ca 15-20% förhandlades också fram.

#### • Brandskyddsplan

Brandskyddsplan finns för föreningens fastigheter. Planen finns på vår websida. Under året har styrelsen genomfört en inventering enligt denna plan samt vidtagit vissa åtgärder: Branddörrar har skyltats, brandsläckare införskaffats för vissa lokaler, brandvarnare monterats i uthyrningsrum, fönster i föreningslokalen gjorts till utrymningsvägar och lås borttagits, översyn av torktumlare, tagit bort skräp från allmänna utrymmen i källare och på vindar.

*OBS: DESSA PLATSER FÅR INTE ANVÄNDAS SOM LAGRINGSUTRYMMEN ELLER TILL UPPSTÄLLNING AV SKRÄP/SOPOR.*

#### • Sopinkast Malmgården

Vid inspektion hösten 2009 fann man att sopinkastet på Malmgårdens gård, mot parken, var i dåligt invändigt skick. Ett nytt s.k. störtrör monterades, marken dränerades och inkastet fick en säkrare konstruktion med ordinär och läsbar soplucka.

#### • Stokab

Styrelsen har antagit ett erbjudande från Stokab om gratis anslutning av våra fastigheter till deras öppna nät. Anslutningen görs för att säkra föreningens möjligheter till framtida tjänster via fiberteknik. I första fasen ansluts enbart fastigheterna. I andra fasen kommer styrelsen utreda teknik, leverantörer och tidplan för anslutning av lägenheter.

#### • Redovisning av parkeringsplatser och kölista.

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 43 köande. De 2 platser som blev lediga under verksamhetsåret har delats ut de första på listan. 2 till blev lediga senare i höstas men kan inte tas i bruk förrän efter fasadrenoveringen är avslutad på Vdv 7-23. De två närmast i kön har fått besked att de får dessa platser när det är klart. JS.

## Ekonomisk årsöversikt

Se räkenskapsredovisning

Mälaren budgeterade ett positivt resultat och årets utfall visar även detta år förbättring jämfört med budget. Förklaringarna till detta är följande:

- Vi använde inte alla budgeterade medel för planerat underhåll
- Räntekostnaden blev betydligt lägre än budgeterat på grund av låga rörliga räntor.
- Avskrivningskostnaden blev lägre än budgeterat på grund av senarelagd aktivering av pågående investeringsobjekt (fasadrenoveringen)

Dock finns även flera större minusposter i resultatet:

- Fastighetsskötseln blev betydligt dyrare än budget, vilken kan förklaras av vinterunderhåll med snöröjning och taksrottning
- Uppvärmningskostnaden ökade markant vilket har samma orsak: vinterns kyla.
- Förvaltningskostnaden ökade kraftigt. Det beror framför allt på köp av konsulttjänster för låneomläggning, Malmgårdsmurar, Fuktskador etc.

Övrig ekonomi i punktform

- Eget kapital ökar i år till 19,6 mkr, dvs. årets positiva resultat bokförs här.
- Samlade kassamedel uppgår i bokslutet till 6,4 mkr Vi har betalt gjorda investeringar med egna medel men nu har vi också lånat nya pengar. (se punkt 3 och 4)
- Vi har sålt en av föreningens bostadsrätter, som vi länge haft uthyrd, vilket genererat värdefulla pengar till kassan.
- Vi har tagit ett nytt lån på 6,5 mkr för att finansiera fortsatt renovering av våra fasader.
- Vi har gjort en ny upphandling på tre av våra lån vilka löpte ut under året. Nordea blev även fortsättningsvis vår bank då de gav oss bäst villkor.
- Rörliga lån uppgår i bokslutet till 16,4 mkr (32%) och bundna till 35,4 mkr. (68%) Detta är en förändring jämfört mot tidigare fördelning där en större andel låg som rörlig.

## Förslag till resultatdisposition 09-10

Balanserat resultat verksamhetsårets början	2 314 254
Årets resultat	2126 296
	<hr/>
	4 440 550

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 86 618
Överföring till fond	1 000 000
Balanserat resultat	3 527 168
	<hr/>
	4 440 550

### Fonderade medel:

Föreningen har endast använt 87 tkr av de fonderade medel som avser planerat underhåll. Detta beror på att årets underhållsprojekt överlag har bokförts som investeringar, vilka då balanseras och sedan resultatförs via avskrivningar. I år har vi också börjat göra en helt ny uppdaterad underhållsplan där vi delar upp objekten på tre grupper. Det är utifrån denna

uppdelning som vi har gjort bedömningen om avsättning till fonden. Vi föreslår att föreningen avsätter en (1) mkr till underhållsfonden och att resterande del av resultatet balanseras.

## Revisorspåteckning

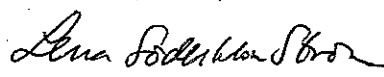
### Fastställelseintyg

2009-09-01 – 2010-08-31

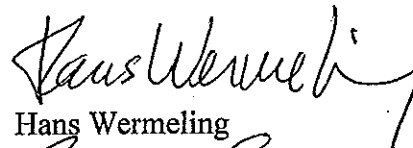
Reimersholme datum 2011-01-11



Eva Björklund



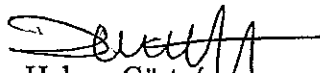
Lena Söderblom Ström



Hans Wermeling



Niclas Hellström



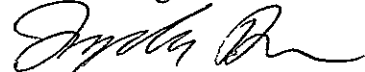
Helene Görtzén



Bengt Euren



Marcus Helgesson



Ingela Fransson utsedd av HSB Stockholm

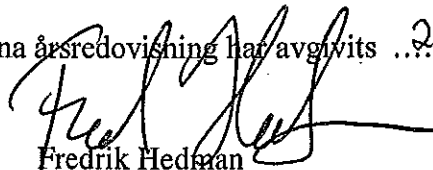
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits ..... 2011-01-27



Lena Strömbäck

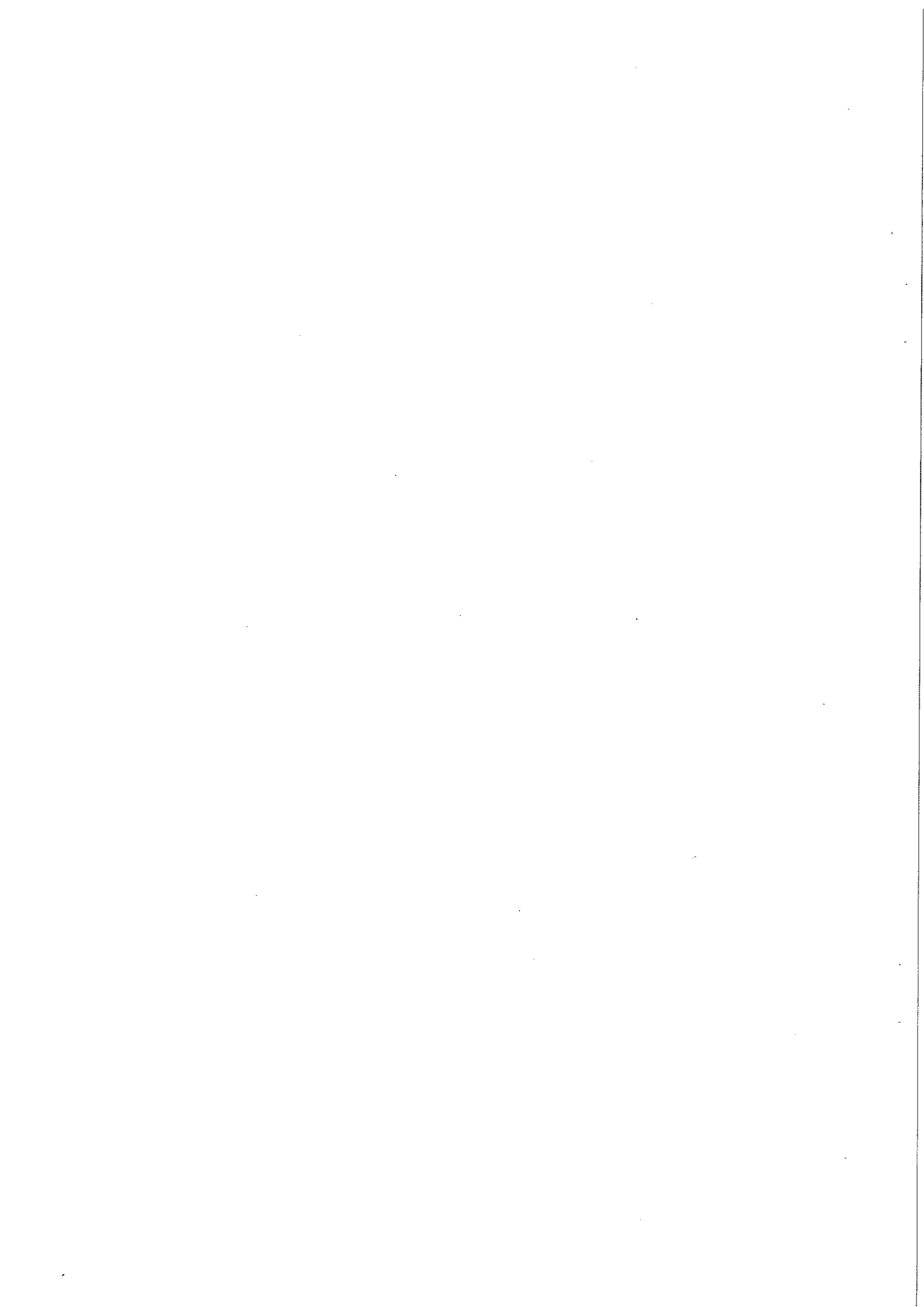
BoRevision AB,

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Hedman

av föreningen vald revisor





Org Nr: 702001-4895

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Org.nr: 702001-4895

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
räkenskaper

2009-09-01 - 2010-08-31

JS



Org Nr: 702001-4895

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>13 385 917</b>	<b>13 028 968</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 798 476	-7 345 659
Planerat underhåll		-86 618	-80 910
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-480 024	-49 379
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 774 747</u>	<u>-1 501 050</u>
Summa fastighetskostnader		-10 139 865	-8 976 998
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 246 052</b>	<b>4 051 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	29 294	214 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 141 349</u>	<u>-1 474 708</u>
Summa finansiella poster		-1 112 055	-1 260 688
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>2 133 998</b>	<b>2 791 282</b>
Inkomstskatt		-7 702	-55 150
<b>Årets resultat</b>		<b>2 126 296</b>	<b>2 736 132</b>

JS

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	52 330 003	49 889 399
Mark och markanläggningar	Not 7	1 280 000	1 280 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 955 263	3 302 469
		<u>61 565 266</u>	<u>54 471 868</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Summa anläggningstillgångar

61 566 766      54 473 368**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 10      6 027 000      6 050 572

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 555      592

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 401 270      2 519 624

Övriga fordringar

Not 11      0      17 052

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12      283 821      166 254

6 686 646      2 703 522

Bank

34 166      36 060

Summa omsättningstillgångar

12 747 812      8 790 154**Summa tillgångar**74 314 578      63 263 523 ds.

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

881 300

881 300

Upplåtelseavgifter

11 761 958

9 239 002

Underhållsfond

2 490 071

1 571 071

15 133 32911 691 373*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 314 254

497 122

Årets resultat

2 126 296

2 736 132

4 440 5503 233 254

Summa eget kapital

19 573 87814 924 627**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 850 285

45 802 894

Leverantörsskulder

1 014 645

788 254

Skatteskulder

115 495

119 531

Fond för inre underhåll

178 203

185 873

Övriga skulder

Not 15

7 630

6 522

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 574 442

1 435 822

Summa skulder

54 740 70048 338 896**Summa eget kapital och skulder****74 314 578****63 263 523****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

53 603 000

53 603 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

53 603 000

53 603 000

**Ansvarsförbindelser**

Fastigo

5 108

7 496

ds.

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 133 998	2 791 282
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 774 747	1 501 050
Inkomstskatt	-7 702	-55 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 901 043</u>	<u>4 237 182</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	23 572	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 477	3 999 399
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>354 413</u>	<u>263 785</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 177 550</u>	<u>8 500 366</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-8 868 145</u>	<u>-8 050 769</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 868 145</u>	<u>-8 050 769</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 047 391	-440 676
Inbetalda insatser	<u>2 522 956</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 570 347</u>	<u>-440 676</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 879 752</b>	<b>8 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 555 684</b>	<b>2 546 763</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 435 436</b>	<b>2 555 684</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm I de likvida medlen

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 2 % årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-50 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteläntäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

**Övriga bokslutskommentarer****Medelantal anställda**

	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
Kvinnor	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Arvoden förtroendevalda	82 600	82 400
Sociala kostnader	20 150	22 162
Utbildning	950	375
	<u>103 700</u>	<u>104 937</u>

**Revisorer**

Föreningsvald	5 780	4 180
---------------	-------	-------

**Övriga förtroendevalda/anställda**

Löner och ersättningar	380 645	378 403
Sociala kostnader	123 405	122 678
Uttagsskatt	122 482	130 261
Pensionskostnader och förpliktelser	3 569	26 282
Övriga personalkostnader	11 603	12 324
	<u>641 704</u>	<u>669 948</u>

**Totalt**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>751 184</u>	<u>779 065</u>
----------------	----------------

JS.

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 046 996	11 083 652
Hyror	2 157 893	1 822 756
Övriga intäkter	218 123	160 513
Bruttoomsättning	<u>13 423 012</u>	<u>13 066 921</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 945	-37 886
Hyresförluster	-150	-67
	<u>13 385 917</u>	<u>13 028 968</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	751 184	779 065
Fastighetsskötsel och lokalvård	556 590	299 638
Reparationer	845 170	1 076 390
El	473 004	522 581
Uppvärmning	3 079 075	2 807 653
Vatten	332 035	341 536
Sophämtning	381 984	317 272
Fastighetsförsäkring	95 710	83 219
Kabel-TV	234 876	232 598
Övriga avgifter	11 366	12 268
Förvaltningsarvoden	686 623	554 257
Övriga driftkostnader	350 858	319 182
	<u>7 798 476</u>	<u>7 345 659</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	142 900	142 900
Om- och tillbyggnad	1 631 847	1 358 150
	<u>1 774 747</u>	<u>1 501 050</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 446	32 217
Ränteintäkter skattekonto	8	17 052
Specialinlåning	0	72 136
Övriga ränteintäkter	16 840	92 615
	<u>29 294</u>	<u>214 020</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 189 921	1 552 478
Erhållna räntebidrag	-48 572	-77 770
	<u>1 141 349</u>	<u>1 474 708</u>

25.

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2010-08-31	2009-08-31
-------	------------	------------

**Not 6 Byggnader och ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	68 159 641	63 411 341
Årets investeringar	4 215 351	4 748 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 374 992	68 159 641
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 270 242	-16 769 192
Årets avskrivningar	-1 774 747	-1 501 050
Utgående avskrivningar	-20 044 989	-18 270 242
<b>Bokfört värde</b>	<b>52 330 003</b>	<b>49 889 399</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	149 739 000	126 200 000
Mark	200 788 000	148 639 000
	350 527 000	274 839 000

**Not 7 Mark och markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 280 000	1 280 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 280 000</b>	<b>1 280 000</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde	3 302 469	0
Årets investeringar	4 652 794	3 302 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 955 263	3 302 469

**Not 9 Aktier, andelar och värdepapper**

Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
HSB Reimersholme Boservice	1 000	1 000

**Not 10 Bostadsrätter**

Inköpta bostadsrätter för enheterna 279, 280 och 283	6 027 000	6 027 000
Egna bostadsrätter	0	23 572
	6 027 000	6 050 572

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	0	17 052
	0	17 052

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	255 646	136 026
Upplupna intäkter	28 175	30 228
	283 821	166 254

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	881 300	9 239 002	1 571 071	497 122	2 736 132
Vinstdisp enl. stämmobeslut			919 000	1 817 132	-2 736 132
Försäljning lägenheter	0	2 522 956	0	0	0
Årets resultat					2 126 296
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>881 300</b>	<b>11 761 958</b>	<b>2 490 071</b>	<b>2 314 254</b>	<b>2 126 296</b>

JS.

**HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter

2010-08-31

2009-08-31

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788300367	3,57%	2013-08-21	11 490 000	120 000
Nordea Hypotek	39788558194	2,31%	2012-06-20	12 000 000	240 000
Nordea Hypotek	39788558208	3,29%	2015-06-17	12 000 000	240 000
Nordea Hypotek	39788558216	1,55%	rörlig	16 360 285	0
				<b>51 850 285</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 250 285

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 850 285

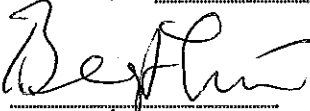
**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	6 370	6 522
Löneavdrag	1 260	0
	<b>7 630</b>	<b>6 522</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	50 823	147 531
Förutbetalda hyror och avgifter	1 029 123	1 032 768
Övriga upplupna kostnader	494 496	255 523
	<b>1 574 442</b>	<b>1 435 822</b>

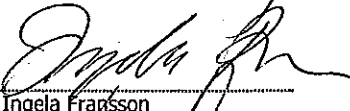
Stockholm, den 2011-01-11

  
Bengt Eurén

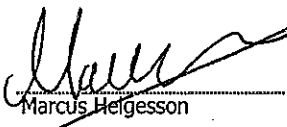
  
Eva Björklund

  
Hans Wermeling

  
Helene Görtzen

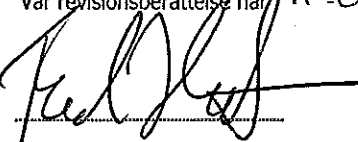
  
Ingela Franéon

  
Lena Söderblom Ström

  
Marcus Helgesson

  
Niclas Hellström

Vår revisionsberättelse har 11-01-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lena Strömbäck

  
Lena Strömbäck

Av föreningen vald revisor

**Lena Strömbäck**  
BoRevislon AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Organisationsnummer 702001-4895

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den

2011-01-18

Av föreningen vald revisor

2011-01-27

Lena Strömbäck  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor