

Årsredovisning för  
**Brf Mälarbröderna 2, Stockholm**

769604-8789

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarbröderna 2, Stockholm, 769604-8789 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### **Verksamheten**

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Löpande underhåll och skötsel har utförts av medlemmarna.

En särskild trädgårdsgrupp har skött trädgården.

Vid årets utgång var medlemsantalet 43 stycken fördelade på 34 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Stockholm.

### **Styrelsen**

Ordförande	Tomas Qvist
Sekreterare	Lars Månesand
Ledamot	Maria Berg

<b>Suppleant</b>	Eva Ekholm Frej Holtzberg Vincent Sandberg
------------------	--

<b>Revisor</b>	LR Revision Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
----------------	--

<b>Valberedning</b>	Ragnhild Franzén, sammankallande Klara Edvardsson
---------------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-06-03.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Mälarbröderna 2, Stockholm
Adress:	Orvar Odds väg 10, 112 54 Stockholm
Byggår:	1935
Ombildad till brf:	1999
Taxeringsvärde:	80 301 000 kr varav byggnadsvärde 37 570 000kr
Lägenhetsfördelning:	34 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta:	1 859 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	700 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	15 st
2 rum och kök	15 st
3 rum och kök	2 st
4 rum och kök	2 st

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mälarbröderna 2 har även under 2019 haft ett år av uppfräschning av hus och omnejd samt olika aktiviteter för att bringa samman medlemmarna och få var och en att ta det ansvar man kan och har möjlighet till.

Perioden betecknas i mestadels av löpande generellt arbete, information samt påminnelser till medlemmarna. Bland dessa kan nämnas:  
- Ytterligare undersökningar runt att borra bergvärme har gjorts, vilket renderat i att bordlägga frågan helt.  
- Nytt kontrakt har signerats med Katarina Englund som hyr lokalen.

Andra aktiviteter som genomförts för föreningens skull:  
Trädgårdsgruppens idoga arbete för att förgylla medlemmarnas vardag.  
Vår- samt höst-städning med Big Bag och efterföljande korvgrillning.  
Vårfest med champagne o jordgubbar, kräftskiva på hösten samt julglögg för att förena föreningen under festliga sammankomster.

### **Eget kapital**

	<i>Insatser/ Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 706 180	300 000	-3 451 354	-2 414 275
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-2 414 275	2 414 275
Fondavsättning enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Årets resultat				-257 648
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 706 180</b>	<b>450 000</b>	<b>-6 015 629</b>	<b>-257 648</b>

<b>Flerårsöversikt</b>	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 423 333	1 370 041	1 366 432	1 347 794	1 362 546
Resultat efter finansiella poster	-257 648	-2 414 275	-14 216	-1 843 861	50 361
Resultat i % av nettoomsättningen	-18,1	-176,2	-1,0	-136,8	3,7
Soliditet, %	40,0	39,6	50,1	49,9	56,1
Balansomslutning	32 226 294	33 207 006	31 042 951	31 183 076	31 044 695
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>					
Årsavgift	684	651	651	669	675
Lån	10 247	10 296	8 168	8 176	7 101
Gemensam elkostnad	23	26	27	27	26
Värmekostnad	184	195	202	207	195
Vattenkostnad	25	25	23	22	20
Renhållningskostnad	10	9	10	9	8

### Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp		
balanserat resultat		-6 015 629
årets redovisade resultat		-257 648
<b>Totalt</b>		<b>-6 273 277</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman		
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus		150 000
balanseras i ny räkning		-6 423 277
<b>Summa</b>		<b>-6 273 277</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 423 333	1 370 041
Övriga rörelseintäkter		645	9 174
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 423 978</b>	<b>1 379 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 352 378	-3 486 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-162 829	-162 829
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 207</b>	<b>-3 649 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 229</b>	<b>-2 269 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-185	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 234	-144 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 419</b>	<b>-144 338</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-257 648</b>	<b>-2 414 275</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-257 648</b>	<b>-2 414 275</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-257 648</b>	<b>-2 414 275</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	29 537 608	29 653 740
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	46 698
Summa materiella anläggningstillgångar		29 537 608	29 700 438
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 537 608	29 700 438
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 785	6 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 499	18 570
Summa kortfristiga fordringar		32 284	25 178
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 656 402	3 481 389
Summa kassa och bank		2 656 402	3 481 389
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 688 686	3 506 567
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 226 294	33 207 005

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 032 460	18 032 460
Upplåtelseavgifter		673 720	673 720
Fond fastighetsunderhåll		450 000	300 000
Summa bundet eget kapital		19 156 180	19 006 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 015 629	-3 451 354
Årets resultat		-257 648	-2 414 275
Summa fritt eget kapital		-6 273 277	-5 865 629
<b>Summa eget kapital</b>		12 882 903	13 140 551
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 880 000	19 057 500
Summa långfristiga skulder		5 880 000	19 057 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 170 000	83 000
Leverantörsskulder		73 113	685 483
Skatteskulder		4 003	2 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	216 275	238 318
Summa kortfristiga skulder		13 463 391	1 008 954
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		32 226 294	33 207 005

*JK*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	1 270 924	1 210 403
Hysesintäkter	98 847	96 660
Hysesrabatter/Avgiftsnedläggning	-9 408	0
Bredband, TV	62 988	62 988
Öresutjämning	-18	-10
	<u>1 423 333</u>	<u>1 370 041</u>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	42 484	48 901
Värme	342 941	363 000
Vatten och avlopp	46 550	45 695
Renhållning, sophantering	18 007	17 624
Trappstädning inhyrd	41 065	37 180
Reparation och underhåll	41 221	173 897
Underhåll gård & park	562	
Övriga driftskostnader	10 742	59
Hisskostnader	19 743	16 994
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	59 828	56 118
Fastighetsförsäkringar	32 344	27 703
Gemensam tv-anläggning	64 780	64 278
Planerat underhåll	487 211	2 401 684
Övriga föreningskostnader	40 458	50 666
Administrationskostnader	62 985	60 459
Extern revisionskostnad	11 875	10 625
Bankkostnader	2 684	3 017
Övriga bankavgifter		81 375
Övriga främmande tjänster	26 898	27 048
<b>Summa</b>	<b>1 352 378</b>	<b>3 486 323</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 726 579	31 726 579
	<u>31 726 579</u>	<u>31 726 579</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 072 839	-1 956 707
-Årets avskrivning enligt plan	-116 132	-116 132
	<u>-2 188 971</u>	<u>-2 072 839</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 537 608</b>	<b>29 653 740</b>
Bokfört värde byggnader	21 037 608	21 153 740
Bokfört värde mark	8 500 000	8 500 000
	<u>29 537 608</u>	<u>29 653 740</u>

*JH*

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	612 951	612 951
Vid årets slut	612 951	612 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-566 253	-519 556
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-46 698	-46 697
Vid årets slut	-612 951	-566 253
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>46 698</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 962	2020-04-30	0,50%	3 217 500	3 250 500
Stadshypotek 961	2020-04-30	0,50%	1 492 500	1 500 000
Stadshypotek 262	2020-04-30	1,23%	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek 459	2024-06-01	1,23%	1 970 000	1 990 000
Stadshypotek 650	3 mån	1,23%	3 970 000	4 000 000
			<b>19 050 000</b>	<b>19 140 500</b>
Varav kortfristig del 1 år			-108 000	-83 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-13 062 000	
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>5 880 000</b>	<b>19 057 500</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-5 880 000	-332 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>18 725 500</b>

## Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	28 663	27 239
Förutbetalda intäkter	105 551	117 088
Felinbetalningar		19 018
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader	73 061	65 973
	<b>216 275</b>	<b>238 318</b>

*A*

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inget

**Underskrifter**

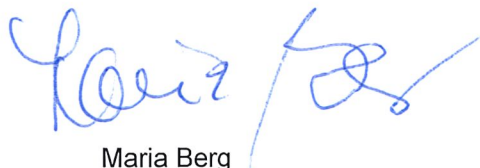
Stockholm 2020-04-03



Tomas Qvist  
Styrelseordförande



Lars Månesand



Maria Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020.



LR Revision Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarbröderna 2  
 Org.nr 769604-8789

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarbröderna 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarbröderna 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 28 april 2020



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor