



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Malmkronan**  
769609-9618

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Malmkronan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

I januari 2005 förvärvade föreningen fastigheten Malmkronan 2 i Hässelby, Stockholms kommun. Fastigheten består av 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### Fastigheten

Fastigheten är ett s.k. säkerhetshus och var klart för inflyttning november 2004. Lägenhetsfördelning: 15 lägenheter om 2 rok, 7 lägenheter om 3 rok samt 8 lägenheter om 4 rok. Alla lägenheter har klädkammare och förråd på vinden eller i bottenplanet. Föreningen upplåter 25 p-platser inkl. motorvärmarruttig med hyresrätt. En parkeringsplats hyrs ut till en person som inte bor i fastigheten.

Total byggrätt c:a 2.406 m<sup>2</sup> varav 1.925 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). Tomten har en yta om 1965 m<sup>2</sup>, är friköpt och gränsar till en skogsbacke. Miljöstuga för hushållssopor samt kärl för källsortering av papp, plast, metall, elektronik, glödlampor, batterier m.m. finns på tomten. Sedan hösten 2014 sorteras matavfall så att det kan användas för biogas.

Uppvärmning sker genom bergvärmepump och värmeväxlare på frånluften. Fjärrvärme används för produktion av varmvatten. Innan bergvärmepumpen installerades var förbrukningen cirka 120 kWh/m<sup>2</sup> och år enligt den energideklaration som upprättades 2008. Efter utförda energibesparande åtgärder (bergvärme, värmeväxlare, ventilation, LED-belysning mm) var energiförbrukningen under 2016 lägre än 65 kWh/m<sup>2</sup>.

Kabel-TV (16 kanaler) ingår i avgiften liksom bredbandsanslutningen. Under året har föreningen tecknat ett gruppavtal med ComHem om detta. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### Verksamhet

Informationen till medlemmarna sker genom ett informationsblad och genom meddelande på anslagstavlan. Föreningen har också en hemsida som innehåller upplysningar om det mesta som medlemmarna kan ha nytta av att känna till. Hemsidans adress: <http://www.malmkronan.se>

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. I samband med dessa utfördes besiktningar. Vidare har en lägenhet med styrelsens godkännande hyrts ut i andra hand. Vid vårens och höstens miljövårdsdagar har medlemmarna snyggt upp blomrabatter, klippt häckar mm. Under hösten tog föreningen hjälp av Veterankraft för att snygga upp rabatterna och häckarna.

### Styrelse och revisor

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 8 protokollförda möten. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Lögdström	Ledamot, ordförande
Kjell Petersson	Ledamot
Candela Fredlund	Ledamot

Pernilla Wilhelmsson    Ledamot  
Natalie Nordén         Suppleant  
Shwan Kareem          Suppleant

Hans Gustafsson (Ziffran Redovisning AB) är av föreningen utsedd revisor.

### **Föreningens ekonomi**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Elisabeth Östholm (Soje Ekonomi Struktur). Den ekonomiska utvecklingen för föreningen har varit gynnsam. Föreningen redovisar en vinst på 130 266 kr. Sedan föreningen bildades har medlemsavgifterna endast höjts en gång och då med 3%. Inga avgiftshöjningar planeras för 2018. Räntekostnaderna är idag lägre än något tidigare år och föreningen har under året gjort amorteringar med 210 397 kr på föreningens lån. December månad 2017 var avgiftsfri.

### **Några nyckeltal**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Årsavgift/kvm bostadsrättsyta</b>	<b>716</b>	<b>657</b>	<b>661</b>
<b>Lån/kvm lägenhetsyta</b>	<b>9283</b>	<b>9032</b>	<b>8922</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	916 536
årets vinst	130 266
	1 046 802

disponeras så att

Yttre fond	45 000
i ny räkning överföres	1 001 802
	1 046 802

## Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 394 000	386 499	924 982	-8 446
Disposition av föregående års resultat		45 000	-53 445	8 446
Årets resultat				130 266
Vid årets slut	26 394 000	431 499	871 537	130 266

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Avgifter		1 273 326	1 265 847
Parkeringsavgifter		64 340	71 410
Överlåtelseavgifter		2 706	1 772
		<hr/> 1 340 372	<hr/> 1 339 029
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-624 804	-707 871
Personalkostnader	3	-76 747	-75 243
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-340 483	-340 483
<b>Rörelseresultat</b>		<hr/> 298 338	<hr/> 215 432
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		-	196
Räntekostnader och liknande kostnader		-168 072	-224 074
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<hr/> 130 266	<hr/> -8 446
<b>Resultat före skatt</b>		<hr/> 130 266	<hr/> -8 446
<b>Årets resultat</b>		<hr/> 130 266	<hr/> -8 446

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	44 690 168	45 030 651
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
		<u>44 690 168</u>	<u>45 030 651</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 690 168</u>	<u>45 030 651</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		22	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 507	57 184
		<u>56 529</u>	<u>57 220</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>511 233</u>	<u>332 259</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>567 762</u>	<u>389 479</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 257 930</u>	<u>45 420 130</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		26 394 000	26 394 000
Fond för yttre underhåll		431 499	386 499
		<u>26 825 499</u>	<u>26 780 499</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		871 536	924 982
Årets resultat		130 266	-8 446
		<u>1 001 802</u>	<u>916 536</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 827 301</u>	<u>27 697 035</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 175 622	17 386 019
Övriga långfristiga skulder		-493 792	-122 550
		<u>16 681 830</u>	<u>17 263 469</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		493 792	122 550
Förskott på avgifter		92 923	95 837
Leverantörsskulder		35 739	67 020
Skatteskulder		77 490	75 330
Övriga kortfristiga skulder		-	30 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 855	68 780
		<u>748 799</u>	<u>459 626</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 257 930</u>	<u>45 420 130</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och BFAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader med komponentavskrivning	0,97 %
Bergvärmeanläggning	3 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

### Not 2 Specifikation av driftskostnader

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
El gemensam	89 632	86 071
El gatubelysning	14 491	8 092
Uppvärmning	70 033	88 794
Vatten och avlopp	47 843	49 564
Sophantering	34 827	27 483
Trappstädning	50 415	49 265
Fastighetsservice	18 505	21 004
Rep och underhåll fastighet	11 023	109 643
Hissar	23 854	21 407
Fastighetsskatt/avgift	39 450	56 685
Fastighetsförsäkringsprem	21 656	20 239
Hyra/avgifter kabel-tv	101 164	71 228
Revisionsarvoden	10 938	9 961
Redovisningstjänster	20 810	22 750
Övriga kostnader	70 163	65 684
<b>Summa</b>	<b>624 804</b>	<b>707 870</b>

### Not 3 Arvoden och ersättningar

#### Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar till styrelsen	54 000	48 200
Löner och andra ersättningar till övriga	5 800	11 500
Sociala kostnader	16 947	15 487
	<b>76 747</b>	<b>75 187</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2017	2016
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	35 119 938	35 119 938
Vid årets slut	35 119 938	35 119 938
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-1 889 287	-1 548 804
-Årets avskrivning	-340 483	-340 483
Vid årets slut	-2 229 770	-1 889 287
<b>Mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 800 000	11 800 000
Redovisat värde vid årets slut	11 800 000	11 800 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 690 168</b>	<b>45 030 651</b>
Taxeringsvärden byggnader och mark	33 400 000	30 200 000

### Not 5 Inventarier

	2017	2016
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	107 875	107 875
	107 875	107 875
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-107 875	-107 875
	-107 875	-107 875
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 6 Upptagna lån

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea, bunden ränta om 2,24 %. Bundet tom 2017-09-18	-	5 406 735
Nordea, rörlig ränta om 0,282 %, Stibor 3 mån	-	7 200 000
Nordea, rörlig ränta om 0,290 %, Stibor 3 mån	-	4 485 092
Nordea, rörlig ränta om 0,77 %. 3 månaders bindning	250 400	294 192
Nordea, rörlig ränta om 0,42 %, Stibor 3 mån	5 325 060	-
Nordea, bunden ränta om 1,40 %, bundet tom 2021-09-15	4 437 662	-
Nordea, bunden ränta om 1,10 %, bunden tom 2020-09-16	7 162 500	-
	<b>17 175 622</b>	<b>17 386 019</b>
 Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	 14 706 662	 16 773 269

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 006 000	20 006 000
	20 006 000	20 006 000
	-	-
 <b>Summa ställda säkerheter</b>	 <b>20 006 000</b>	 <b>20 006 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

## Underskrifter

Stockholm den

Martin Lögdström

Candela Fredlund

Kjell Petersson

Pernilla Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Hans Gustafsson  
Revisor

79506060880  
88978800350  
23020300880  
Ziffran8083  
Redovisning  
88882098880

## Revisionsberättelse

Undertecknad vald till revisor i BRF Malmkronan (769609-9618) får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

Jag har granskat föreningens redovisning avseende räkenskapsåret 2016. Föreningens tillgångar och skulder har stämts av per balansdagen. Inkomster och utgifter har granskats mot verifikationsunderlag.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm 2018-03-21



Hans Gustafsson

Revisor / Auktoriserad redovisningskonsult