



Årsredovisning
för
BRF Malmkronan
769609-9618

Räkenskapsåret
2018

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 m² varav 1.925 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). Tomten har en yta om 1965 m², 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/m² 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/m².

Under året har tvättstugan renoverats och två nya tvättmaskiner och en ny tumlare inköpts. Ett nytt torkskåp kommer att installeras under januari 2019. Föreningen har tecknat avtal med Q-park för att komma tillrätta med felparkerade bilar. Kabel-TV (16 kanaler) ingår i avgiften liksom bredbandsanslutningen genom gruppavtal med ComHem. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Verksamhet

Informationen till medlemmarna sker genom 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 fyra 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 blomratter, klippt häckar mm. Under året tog föreningen hjälp av Veterankraft för att snygga upp ratterna och häckarna.

Styrelse och revisor

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 7 protokollförda möten. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Lögdström	Ledamot, ordförande
Candela Fredlund	Ledamot
Pernilla Wilhelmsson	Ledamot – utflyttad november 2018

Natalie Nordén	Ledamot
Shwan Kareem	Suppleant
Kjell Petersson	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 60 542 kr. Sedan föreningen bildades har medlemsavgifterna endast höjts en gång och då med 3%. Inga avgiftshöjningar planeras för 2019. Räntekostnaderna är fortfarande låga och föreningen har under 2018 gjort amorteringar med 493 792 kr på föreningens lån. December månad 2018 var avgiftsfri.

Några nyckeltal

	2015	2016	2017	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	657	661	664
Lån/kvm lägenhetsyta	9283	9032	8922	8665

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 046 802
årets vinst	60 642
	1 107 444

disponeras så att

Yttre fond	45 000
i ny räkning överföres	1 062 444
	1 107 441

Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 394 000	431 499	871 536	130 266
Disposition av föregående års resultat		45 000	85 267	-69 724
Årets resultat				60 542

Vid årets slut	26 394 000	476 499	956 803	60 542
----------------	------------	---------	---------	--------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Avgifter		1 278 572	1 273 326
Parkeringsavgifter		70 124	64 340
Överlåtelseavgifter		3 040	2 706
		<hr/> 1 351 736	<hr/> 1 340 372
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-684 920	-624 804
Personalkostnader	3	-80 323	-76 747
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-352 673	-340 483
		<hr/> 233 820	<hr/> 298 338
<i>Rörelseresultat</i>			
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-173 278	-168 072
		<hr/> 60 542	<hr/> 130 266
Resultat efter finansiella poster			
		<hr/> 60 542	<hr/> 130 266
Resultat före skatt			
		<hr/> 60 542	<hr/> 130 266
Årets resultat		<hr/> 60 542	<hr/> 130 266

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 349 685	44 690 168
Inventarier, verktyg och installationer	5	134 059	-
		<u>44 483 744</u>	<u>44 690 168</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 483 744</u>	<u>44 690 168</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		452	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 827	56 507
		<u>58 279</u>	<u>56 529</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>334 270</u>	<u>511 233</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>392 549</u>	<u>567 762</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 876 293</u>	<u>45 257 930</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 394 000	26 394 000
Fond för yttre underhåll		476 499	431 499
		<u>26 870 499</u>	<u>26 825 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		956 803	871 536
Årets resultat		60 542	130 266
		<u>1 017 345</u>	<u>1 001 802</u>
Summa eget kapital		<u>27 887 844</u>	<u>27 827 301</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 681 830	17 175 622
Övriga långfristiga skulder		-656 608	-493 792
		<u>16 025 222</u>	<u>16 681 830</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		656 608	493 792
Förskott på avgifter		92 644	92 923
Leverantörsskulder		41 492	35 739
Skatteskulder		79 560	77 490
Övriga kortfristiga skulder		35 213	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 710	48 855
		<u>963 227</u>	<u>748 799</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 876 293</u>	<u>45 257 930</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 BFNAR 2012:1 och BFNAR 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>2018</i>	<i>2017</i>
El gemensam	109 939	89 632
El gatubelysning	9 621	14 491
Uppvärmning	75 474	70 033
Vatten och avlopp	50 979	47 843
Sophantering	36 054	34 827
Trappstädning	48 798	50 415
Fastighetsservice	24 519	18 505
Rep och underhåll fastighet	52 920	11 023
Hissar	20 664	23 854
Fastighetsskatt/avgift	40 110	39 450
Fastighetsförsäkringsprem	21 656	21 656
Hyra/avgifter kabel-tv	101 294	101 164
Revisionsarvoden	9 675	10 938
Redovisningstjänster	21 251	20 810
Övriga kostnader	61 966	70 163
Summa	684 920	624 804

Not 3 Arvoden och ersättningar

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar till styrelsen	54 500	54 000
Löner och andra ersättningar till övriga	8 350	5 800
Sociala kostnader	17 473	16 947
	80 323	76 747

Not 4 Byggnader och mark

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	35 119 938	35 119 938
Vid årets slut	35 119 938	35 119 938
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 229 770	-1 889 287
-Årets avskrivning	-340 483	-340 483
Vid årets slut	-2 570 253	-2 229 770
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 800 000	11 800 000
Redovisat värde vid årets slut	11 800 000	11 800 000
Utgående redovisat värde	44 349 685	44 690 168
Taxeringsvärden byggnader och mark	33 400 000	33 400 000

Not 5 Inventarier

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	107 875	107 875
-Nyanskaffningar	146 249	-
	254 124	107 875
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-107 875	-107 875
-Årets avskrivning	-12 190	-
	-120 065	-107 875
Redovisat värde vid årets slut	134 059	-

Not 6 Upptagna lån

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, rörlig ränta om 0,79 %. 3 månaders bindning	206 608	250 400
Nordea, rörlig ränta om 0,79 % , Stibor 3 mån	5 175 060	5 325 060
Nordea, bunden ränta om 1,40 %, bundet tom 2021-09-15	4 287 662	4 437 662
Nordea, bunden ränta om 1,10 %, bunden tom 2020-09-16	7 012 500	7 162 500
	16 681 830	17 175 622
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	14 225 222	14 706 662

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 006 000	20 006 000
	20 006 000	20 006 000
	-	-
Summa ställda säkerheter	20 006 000	20 006 000

Eventalförpliktelser

Inga

Underskrifter

Stockholm den

Martin Lögdström

Candela Fredlund

Kjell Petersson

Shwan Kareem

Nathalie Nordén

Min revisionsberättelse har lämnats den

Hans Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat föreningens redovisning avseende räkenskapsåret 2018. 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 2019-03-15


Hans Gustafsson

Revisor / Auktoriserad redovisningskonsult