



Årsredovisning
för
BRF Malmkronan
769609-9618

Räkenskapsåret
2019

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. motorvärmarruttag med hyresrätt.

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 renoveringen av tvättstugan fortsatt genom att ett nytt torkskåp installerats. Trasiga golvplattor på entréplanet har bytts ut. Sanden i sandlådan har bytts ut. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och byte av ventilationsfilter har gjorts. Nya parkeringsavtal har skrivits. I januari 2020 målades fastighetens entré liksom hissdörren på entréplan. Kabel-TV (16 kanaler) ingår i avgiften liksom bredbandsanslutningen genom gruppavtal med ComHem. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Verksamhet

Information till medlemmarna sker genom meddelande på anslagstavlan och genom föreningens hemsida. Hemsidans adress: <http://www.malmkronan.se>. Under året har fem lägenhetsöverlåtelser skett, varav en inom föreningen. I samband med dessa utfördes besiktningar. Vidare har två lägenheter med styrelsens godkännande hyrts ut i andra hand. Vid vårens och höstens miljövårdsdagar har medlemmarna snyggt upp blomrabatter, klippt häckar mm. Under året tog föreningen hjälp av Veterankraft för att snygga upp rabatterna och häckarna.

Styrelse och revisor

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 9 protokollförda möten. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Lögdström	Ledamot, ordförande
Candela Fredlund	Ledamot
Alina Andersson	Ledamot
Kjell Petersson	Ledamot
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, trots årets förlust om 16 280 kr. Sedan föreningen bildades har medlemsavgifterna endast höjts en gång och då med 3%. Räntekostnaderna är fortfarande låga och föreningen har under 2018 gjort amorteringar med 544 108 kr på föreningens lån. December månad 2019 var avgiftsfri.

Några nyckeltal

	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	657	661	664	661
Lån/kvm lägenhetsyta	9283	9032	8922	8665	8383

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 017 344
årets förlust	-16 280
	1 001 064
disponeras så att	
Yttre fond	107 400
i ny räkning överföres	893 664
	1 001 064

Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 394 000	431 499	956 802	60 542
Disposition av föregående års resultat		45 000	15 542	-60 542
Årets resultat		107 400	-62 400	-16 280
Vid årets slut	26 394 000	583 899	909 944	-16 280

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Avgifter		1 273 028	1 278 572
Parkeringsavgifter		63 124	70 124
Överlåtelseavgifter		4 650	3 040
		<u>1 340 802</u>	<u>1 351 736</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-724 754	-684 920
Personalkostnader	3	-73 792	-80 323
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 876	-352 673
Rörelseresultat		<u>167 380</u>	<u>233 820</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-183 660	-173 278
Resultat efter finansiella poster		<u>-16 280</u>	<u>60 542</u>
Resultat före skatt		<u>-16 280</u>	<u>60 542</u>
Årets resultat		<u>-16 280</u>	<u>60 542</u>

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 009 202	44 349 685
Inventarier, verktyg och installationer	5	126 415	134 059
		<u>44 135 617</u>	<u>44 483 744</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 135 617</u>	<u>44 483 744</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		460	452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 783	57 827
		<u>48 243</u>	<u>58 279</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>139 451</u>	<u>334 270</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>187 694</u>	<u>392 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 323 311</u>	<u>44 876 293</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		583 899	476 499
		<u>26 977 899</u>	<u>26 870 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		909 944	956 803
Årets resultat		-16 280	60 542
		<u>893 664</u>	<u>1 017 345</u>
Summa eget kapital		<u>27 871 563</u>	<u>27 887 844</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 137 722	16 681 830
Övriga långfristiga skulder		-337 500	-656 608
		<u>15 800 222</u>	<u>16 025 222</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		337 500	656 608
Förskott på avgifter		113 057	92 644
Leverantörsskulder		25 847	41 492
Skatteskulder		81 420	79 560
Övriga kortfristiga skulder		31 337	35 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 365	57 710
		<u>651 526</u>	<u>963 227</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 323 311</u>	<u>44 876 293</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>	År
Byggnader med komponentavskrivning	0,97 %
Bergvärmeanläggning	3 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Not 2 Specifikation av driftskostnader

	2019	2018
El gemensam	117 127	109 939
El gatubelysning	10 221	9 621
Uppvärmning	80 211	75 474
Vatten och avlopp	52 953	50 979
Sophantering	35 364	36 054
Trappstädning	32 603	48 798
Fastighetsservice	67 017	24 519
Rep och underhåll fastighet	24 772	52 920
Hissar	61 107	20 664
Fastighetsskatt/avgift	41 310	40 110
Fastighetsförsäkringsprem	21 965	21 656
Hyra/avgifter kabel-tv	81 344	101 294
Revisionsarvoden	9 703	9 675
Redovisningstjänster	24 638	21 251
Övriga kostnader	64 419	61 966
Summa	724 754	684 920

Not 3 Arvoden och ersättningar

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar till styrelsen	50 000	54 500
Löner och andra ersättningar till övriga	8 700	8 350
Sociala kostnader	15 092	17 473
	73 792	80 323

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
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	-2 570 253	-2 229 770
-Årets avskrivning	-340 483	-340 483
Vid årets slut	-2 910 736	-2 570 253
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 800 000	11 800 000
Redovisat värde vid årets slut	11 800 000	11 800 000
Utgående redovisat värde	44 009 202	44 349 685
Taxeringsvärden byggnader och mark	35 800 000	33 400 000

Not 5 Inventarier

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	254 124	107 875
-Nyanskaffningar	26 749	146 249
	280 873	254 124
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-120 065	-107 875
-Årets avskrivning	-34 393	-12 190
	-154 458	-120 065
Redovisat värde vid årets slut	126 415	134 059

Not 6 Upptagna lån

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, rörlig ränta om 0,79 %. 3 månaders bindning	-	206 608
Nordea, rörlig ränta om 0,79 % , Stibor 3 mån	-	5 175 060
Nordea, bunden ränta om 1,40 %, bundet tom 2021-09-15	4 175 162	4 287 662
Nordea, bunden ränta om 1,10 %, bunden tom 2020-09-16	6 900 000	7 012 500
Nordea, bunden ränta om 0,85 % bunden tom 2024-09-18	5 062 560	
	16 137 722	16 681 830
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	14 450 222	14 787 722

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

Alina Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Hans Gustafsson
Revisor