

# Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Brf Mälarplymen

Org nr 769606-0057

Styrelsen för Brf Mälarplymen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Årsredovisning**

Styrelsen för Brf Mälarplymen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20160701 20170630.

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-09.

#### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, tomträtten kvarteret Plymen 1 bebyggdes år 2006-2008 av Våtrumsteknik i Skandinavien AB och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 30 lägenheter och samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Dessutom finns 13 garage och 5 p-platser, samt 1 gästparkering.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1,5 rum och kök  
8 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 856 kvm

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-11-03 bestått av:

Ordinarie	Claes-Göran Jonsson Gunilla Eliasson Bo Rörstrand	Ordförande
Suppleant	Annika Rendahl	
Revisorer		
Ordinarie	Jan Lilja	Focus Revision AB
Suppleant	Björn Sjödin	Focus Revision AB
Valberedning	Agneta Berg Yvonne Hansson	Sammanställande

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

OVK besiktning har skett 2014.

Styrelsen har under året haft 6 (8) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och Mälar el.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 65 270 kronor. Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Avbetalning på föreningens banklån har gjorts med 1 100 000 kronor.

Styrelsen har tillsammans med medlemmar ombesörjt visst underhåll och reparationer i syfte att minska driftkostnaderna för föreningen.

Både höst (oktober) och vårstädning (april) genomfördes med god uppslutning av c:a 25 medlemmar vid varje tillfälle.

Inpasseringsbrickor och koder har bytts.

Hjärtstartare har införskaffats till föreningen.

Undersökning av förutsättningar för friköpt tomträtt har skett. Med dagens räntor är det inte lönsamt.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 (5)st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 47 medlemmar, avgående 0 och tillkommande 0, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 47 vid årets slut.

Årsavgifter.

Årsavgiften är oförändrad sedan 2008, och inga höjningar planeras för närvarande.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
Nettoomsättning	2 100	2 100	2 100	2 097
Resultat efter finansiella poster	-65	-56	-7	468
Reservering yttre fond	57	57	57	57
Saldo yttre fond	496	471	414	357
lån per kvm bostadsyta i kronor	2 279	2 664	2 911	3 227
Kassalikviditet (%)	160	234	191	192
Årsavgift kronor/kvm	660	660	660	660

**Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	74 015 000		471 240	3 013 302	-55 948
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			57 120	-57 120	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-32 763	32 763	
Balanseras i ny räkning				-55 948	55 948
Årets resultat					-64 612
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 015 000</b>		<b>495 597</b>	<b>2 932 997</b>	<b>-64 612</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 932 997
årets förlust	-64 612
	<b>2 868 385</b>
disponeras så att	
Avsättning yttre fond	-57 120
i ny räkning överföres	2 925 505
	<b>2 868 385</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 100 180	2 100 180
Övriga rörelseintäkter		11 883	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 112 063</b>	<b>2 100 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-922 784	-933 807
Övriga externa kostnader	5	-115 234	-92 704
Personalkostnader	6	-95 193	-90 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930 681	-930 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 063 891</b>	<b>-2 047 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 172</b>	<b>53 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 788	-109 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 784</b>	<b>-109 034</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 612</b>	<b>-55 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 612</b>	<b>-55 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 612</b>	<b>-55 948</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 661 114	84 591 794
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	477 318	662 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 077	94 374
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>572 395</b>	<b>756 829</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 744	45 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 744</b>	<b>45 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>599 139</b>	<b>802 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 260 253</b>	<b>85 393 988</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		74 015 000	74 015 000
Yttre reparationsfond		495 597	471 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 510 597</b>	<b>74 486 240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 932 997	3 013 303
Årets resultat		-64 612	-55 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 868 385</b>	<b>2 957 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 378 982</b>	<b>77 443 595</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 507 500	7 607 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 507 500</b>	<b>7 607 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 648	41 030
Skatteskulder		1 246	1 423
Övriga skulder	12	6 763	22 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	301 114	277 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>373 771</b>	<b>342 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 260 253</b>	<b>85 393 988</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 57 120 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	217 200	217 200
Årsavgifter bostäder	1 882 980	1 882 980
Övriga ersättningar och intäkter	11 884	120
	<b>2 112 064</b>	<b>2 100 300</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	65 270	72 147
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	32 763
	<b>65 270</b>	<b>104 910</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Besiktning / Serviceavtal	19 626	10 418
Fastighetsel	57 753	56 280
Uppvärmning	311 679	302 179
Vatten	47 692	44 538
Sophämtning	40 865	42 365
Fastighetsförsäkring	22 302	21 564
Avgälder, arrenden och avgifter	229 700	229 700
Kabel-TV / Internet	91 352	86 027
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	36 545	35 825
	<b>857 514</b>	<b>828 896</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	13 124	12 893
Revisionsarvode	17 375	16 825
Förvaltningsarvode	59 133	56 919
Övriga externa tjänster/kostnader	3 463	2 073
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 139	3 994
	<b>115 234</b>	<b>92 704</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2016-07-01</b>	<b>2015-07-01</b>
	<b>-2017-06-30</b>	<b>-2016-06-30</b>
Styrelsearvode	42 000	42 000
Löner övriga	35 701	34 827
Sociala avgifter	17 492	13 196
	<b>95 193</b>	<b>90 023</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	78 000 000	78 000 000
Förvärv av Mälarplymen 3 AB	9 115 000	9 115 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 115 000</b>	<b>87 115 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 523 205	-1 592 524
Årets avskrivningar	-930 681	-930 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 453 886</b>	<b>-2 523 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 661 114</b>	<b>84 591 795</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 079 000	39 079 000
Taxeringsvärden mark	15 603 000	15 603 000
	<b>54 682 000</b>	<b>54 682 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Avräkning skattekonto	180	172
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	477 138	662 283
	<b>477 318</b>	<b>662 455</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Förutbetald försäkring	13 308	12 797
Övriga förutbetalda kostnader	81 769	81 577
Upplupna ränteintäkter		0
	<b>95 077</b>	<b>94 374</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2017-06-30</b>	<b>Lånebelopp 2016-06-30</b>
Danske Bank	1,455	löpande	1 900 000	3 000 000
Danske Bank	1,605	löpande	4 607 500	4 607 500
			<b>6 507 500</b>	<b>7 607 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 600 000 kronor.

**Not 11 Not för ställda säkerheter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Källskatter	4 079	3 817
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 684	2 541
Övriga skulder	0	16 567
	<b>6 763</b>	<b>22 925</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Upplupna löner och arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	13 000	12 724
Förskottsbetalda hyror och avgifter	201 069	196 837
Upplupna uppvärmningskostnader	9 352	9 456
Beräknat arvode för revision	17 000	16 500
Uppl räntekostnad Externt	18 693	0
	<b>301 114</b>	<b>277 517</b>

Stockholm

Claes-Göran Jonsson

Gunilla Eliasson

Bo Rörstrand

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan Lilja  
Revisor  
Focus Revision AB