

Årsredovisning

för

Brf Äppelgården i Bromma

(769615-1245)

Räkenskapsåret

150101 - 151231

	Sid.
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	12

Handwritten initials: LW, AR, MW, MA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Äppelgården i Bromma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 150101 - 151231.

Ekonomisk översikt

Föreningens ändamål

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, Stockholm kommun, bildades den 17 augusti 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2006, då under namnet Bostadsrättsföreningen Brunkebergs Allé. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 16 mars 2011. Gällande stadgar mellan 2011- 2014 registrerades 15 juni 2011. Nya stadgar registrerades 2015-01-23.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga av föreningens lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årets utgång 86 (fg.år 87) medlemmar fördelade på 60 lägenheter. Under året har det skett 5 (fg.år 11) överlåtelser och 1 gåva/bodelning av bostadsrätter.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsovården 1	1 juni 2010	Stockholm

Boarea är 4 504,5 m². Tomtarea är 3 544 m².

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av tre flerbostadshus med omgivande mark som ägs av bostadsrättsföreningen.

Garantibesiktning genomfördes under sen hösten 2013.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 164 547 000 kronor, varav mark 47 732 000 kronor. Investeringen finansierades med medlemsinsatser om 120 241 000 kronor och med lån i Swedbank om 44 306 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkringar Stockholm och inkluderar bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt/avgift avseende bostäder från första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50%.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: SK, MA, PE, G, MA]

Lägenheter

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning skedde etappvis under perioden juli-november 2011.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

Antal Lägenhetstyp

3 st.	1,5 rum och kök
21 st.	2 rum och kök
21 st.	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök

Föreningen har tillgång till 24 parkeringsplatser på den egna fastigheten och på gemensamhetsanläggningen ytterligare 23 parkeringsplatser. Dessa hyrs ut till bostadsrättsinnehavarna.

Regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjas under 2014 har ny normgivning trätt i kraft, vilket innebär att föreningen från 2014 upprättar årsredovisning enligt ett så kallad K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 januari 2014 tillämpa BFNAR 2009:1 (K2-regelverket) och antagit en ny linjär 100-årig avskrivningsplan.

Den nya avskrivningsplanen innebär att föreningen redovisar en förlust för 2015 och kommer att visa förluster de kommande åren.

Årsavgifter

I BRF Äppelgården i Bromma tillämpades valbara insatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal 1 motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungliga lån och andelstal 2 som är hänförliga till föreningens drift.

Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det som föreningen behöver ta ut en årsavgift för, är dels för att kunna betala sina löpande räkningar och dels för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Efter att antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att i stort sett inte förändra årsavgiften. Pga att föreningen har skilda andelstal för kapital och drift, har vissa lägenheter drabbats av en mindre höjning/sänkning.

Styrelsen har beslutat att 2015 års kompensation för den för lägenheten positiva skillnaden, mellan budgeterad ränta och faktiska ränta på ursprungligt lån enligt andelstal 1, sker på avgiftsnivån för 2016.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, avseende vägar, vatten och bredband. Anläggningarna förvaltas genom Hälsovårdens samfällighetsförening, i vilken BRF Äppelgården i Bromma är medlem, tillsammans med andra närliggande fastigheter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

[Handwritten signatures]

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Föreningen har rätt att anlägga, underhålla och förnya de markparkeringsplatser som tilldelas via Hälsovårdens samfällighetsförening. Föreningen har belastande servitut för tunnel för avlopp och transport.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med EKAD Redovisning AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel.
Föreningen har tecknat avtal med Prostäd AB gällande städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort följande åtgärder:

- * Byggt dörrar på cykelförråd
- * Rensat cyklar
- * Utfört underhåll på entrédörrar
- * Polerat golv i trapphus
- * Bytt ekonomisk förvaltare från oktober 2015
- * Omförhandlat ett lån
- * Spolning av stammar
- * Anlitat markskötselentreprenör för diverse trädgårdsarbeten
- * Bytt entreprenör för vinterväghållning
- * Köpt in kassaskåp
- * Försäkringsärende med El-skåp

Planering 2016

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder 2016:

- * Upphandling av markskötsel
- * Slamsugning av dagvattenbrunnar
- * Underhåll och målning av trapphus
- * Förhandla om två lån

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2015. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Evald Ottosson	Ledamot, Ordförande
Bo Björkman	Ledamot, Vice ordförande
Gunilla Kanevad	Ledamot, Kassör
Annika Ritzman	Ledamot, Sekreterare
Mathias Andersson	Ledamot
Mikael Engqvist	Ledamot
Stig Karlsson	Ledamot

Oscar Forsén	Suppleant
Josefine Löf	Suppleant
Jan Larsson	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johannes Aasa,	BoRevision AB	Ordinarie
Jörgen Göthed,	BoRevision AB	Suppleant

MA
SK
G
G
id

Valberedning

Kriser Arsjö Sammankallande
Ing-Britt Wendelstig
Anita Kedzierska

Flerårsöversikt, kkr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 276	3 306	3 210	3 274
Resultat efter finansiella poster	-860	-553	55	50
Soliditet %	72	73	73	73
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	679,0	679,0	667,8	676,8
El kr/ m ²	26,4	28,6	32,8	31,9
Värme kr/m ²	60,5	60,0	63,3	67,1
Vatten kr/m ²	23,1	22,2	20,6	21,5
Räntekostnader kr/m ²	326,7	301,8	367,5	399,8
Saldo fond för yttre underhåll	447 319	337 319	188 319	39 319
Genomsnitts pris/m ² vid försäljn.	34 111	34 432	31 372	29 890

Förslag till resultatdisposition 150101
- 151231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanserat resultat -855 901
årets resultat -860 299
Totalt -1 716 201

Disponeras för
avsättning till underhållsfond 151 000
överföring till balanserat resultat -1 867 201
Totalt -1 716 201

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

g

SK *W/E* *CF* *MR* *AR*
MLL

RESULTATRÄKNING	Not	150101-151231	140101-141231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning		3 275 669	3 305 521
Övriga rörelseintäkter		97 350	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 373 019	3 305 521
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 310 641	-1 248 875
Övriga externa kostnader	3	-183 565	0
Personalkostnader	4	-84 719	-82 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 182 602	-1 167 971
Summa rörelsekostnader		-2 761 527	-2 499 043
Rörelseresultat		611 493	806 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 792	-1 359 752
Summa finansiella poster		-1 471 792	-1 359 271
Resultat efter finansiella poster		-860 299	-552 793
Årets resultat		-860 299	-552 793

SK [signature] [signature] [signature]
MT [signature]

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	161 852 541	163 021 233
Inventarier, verktyg och installationer	6	69 548	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 922 089	163 021 233
Summa anläggningstillgångar		161 922 089	163 021 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 619	31 942
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	210 614	137 929
Summa kortfristiga fordringar		310 234	169 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 757 327	1 784 138
Summa kassa och bank		1 757 327	1 784 138
Summa omsättningstillgångar		2 067 561	1 954 009
SUMMA TILLGÅNGAR		163 989 650	164 975 242

SK
AP
MA
W
Y
Q
M

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll		447 319	337 319
Summa bundet kapital		120 688 319	120 578 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-855 901	-193 108
Årets resultat		-860 299	-552 793
Summa fritt eget kapital		-1 716 201	-745 901
Summa eget kapital		118 972 118	119 832 418
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 081 000	44 081 000
Summa långfristiga skulder		44 081 000	44 081 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	2 435
Leverantörsskulder		338 443	579 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	598 089	480 153
Summa kortfristiga skulder		936 532	1 061 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 989 650	164 975 242
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	11		
Pantbrev		44 306 000	44 306 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

SK
AC
MA
GC
M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Not 1 Nettoomsättning	150101- 151231	140101- 141231
------------------------------	-------------------	-------------------

Årsavgifter	3 058 646	3 102 719
Hysesintäkter p-plats	203 872	202 292
Övriga intäkter	13 151	510
Summa nettoomsättning	3 275 669	3 305 521

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	97 350	0
-------------------------	--------	---

Not 2 Driftkostnader

Fastighetsskötsel/lokalvård	124 287	148 875
Städning	67 481	0
Hiss	45 767	0
Snöröjning	43 189	22 312
Reparationer	135 017	73 223
El	119 092	128 730
Uppvärmning	272 617	270 283
Vatten	104 188	99 886
Sophämtning	52 169	52 298
Fastighetsförsäkring	46 337	42 658
Gemensamma vägområden	99 968	122 411
Kabel TV, Bredband	169 140	128 528
Förvaltningskostnader	0	101 996
Övriga utgifter	31 389	57 675
Summa driftkostnader	1 310 641	1 248 875

Not 3 Övriga externa kostnader

Självrisker	8 900	0
Revision	17 409	0
Ekonomisk förvaltning	131 289	0
Övriga kostnader	25 967	0
Summa övriga externa kostnader	183 565	0

Handwritten signatures and initials: SK, MM, H, JC, #8, MM.

Not 4 Personal 151231 141231

Verksamheten har bedrivits utan anställda. Inga löner eller ersättningar har utbetalats. Styrelsen har fått ersättning för sitt arbete enligt fastställda belopp på föreningsstämman.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader och personalkostnader

Löner och andra ersättningar	66 150	67 059
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 569	15 138
Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader	84 719	82 197

Not 5 Byggnader och mark 151231 141231

Ingående anskaffningsvärden	164 601 027	164 601 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 601 027	164 601 027

Ingående avskrivningar	-1 579 794	-411 823
Årets avskrivningar	-1 168 692	-1 167 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 748 486	-1 579 794

Utgående redovisat värde 161 852 541 163 021 233

Taxeringsvärde byggnader:	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark:	<u>18 800 000</u>	<u>18 800 000</u>
Totalt:	77 800 000	77 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer 151231 141231

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	83 458	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 458	0

Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13 910	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 910	0

Utgående redovisat värde 69 548 0

Handwritten signatures and initials:
SK [unclear] G [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151231	141231
Fastighetsförsäkring	15 591	15 155
Hälsovården Samfällighet, vatten	25 773	28 507
Hälsovården Samfällighet, vägar	22 696	27 288
Hälsovården Samfällighet, bredband	43 321	41 247
Ekonomisk förvaltning	0	17 784
Försäkringsintäkt	97 350	0
Övrigt	5 883	7 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 614	137 929

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 241 000	337 319	-193 108	-552 793
Disposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning			-662 793	552 793
Yttre underhållsfond		110 000		
Årets resultat				-860 299
Belopp vid årets utgång	120 241 000	447 319	-855 901	-860 299

Not 9 Långfristiga skulder	151231	141231
-----------------------------------	--------	--------

**Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år
efter balansdagen**

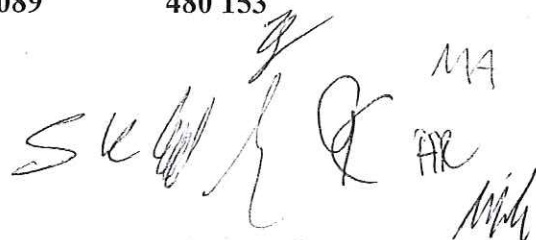
Skulder till kreditinstitut	0	0
-----------------------------	---	---

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Swedbank Lån 2850490455 0,977% 2018-11-23	15 765 667	15 765 667
Swedbank Lån 2850490489 4,350% 2017-01-16	15 765 667	15 765 667
Stadshypotek Lån 7518 2,01% 2016-06-01	12 549 666	12 549 666
Summa skulder till kreditinstitut	44 081 000	44 081 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151231	141231
--	--------	--------

Värme	34 491	49 255
El	13 405	13 718
Renhållning	0	6 576
Snöröjning	0	5 950
Övriga fastighetskostnader	3 273	0
Räntor	178 102	21 021
Revision	0	15 000
Styrelsearvoden	84 719	88 800
Självrisker	8 900	0
Förskottsaviserade hyror & avgifter	275 199	279 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 089	480 153



 SK [Signature] MA
 AR
 [Signature]

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 151231 141231

**För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut
har pantförskrivits:**

Företagsinteckningar
Fastighetsinteckningar 44 306 000 44 306 000

Not 12 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Jeanette Lidman, EKAD Redovisning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

UNDERSKRIFTER

Bromma 2016-04-04



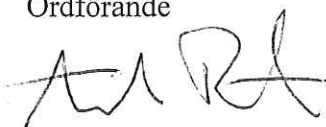
Evald Ottosson
Ordförande



Bo Björkman
Vice ordförande



Gunilla Kanevad
Kassör



Annika Ritzman
Sekreterare



Mathias Andersson



Stig Karlsson



Mikael Engqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm 2016-04-15



Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB

BOKSLUTSRAPPORT

Till styrelsen i Brf Äppelgården i Bromma Organisationsnummer 769615-1245

Jag har biträtt Brf Äppelgården i Bromma med att upprätta årsredovisningen för år 2015. Årsredovisningen utvisar ett redovisat resultat om -860 299 kr (föregående år -552 793 kr) samt en balansomslutning om 163 989 650 kr (föregående år 164 975 242 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm. Mitt arbete med årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i årsredovisningslagen och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande av årsredovisningen.

Järfälla den 31 mars 2016



Jeanette Lidman
Auktoriserad redovisningskonsult, SRF

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, org.nr: 769615-1245.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB