

Årsredovisning för
Brf Äppelgården i Bromma

769615-1245

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

mn

SD

CS

CS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelgården i Bromma, 769615-1245 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

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, Stockholms kommun, bildades den 17 augusti 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2006, då under namnet bostadsrättsföreningen Brunkebergs Allé.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 16 mars 2011. Gällande stadgar registrerades 15 juni 2011.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga föreningens lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid året utgång 88 (90) medlemmar fördelade på 60 lägenheter. Under året har det skett fem (tre) överlåtelse.

Fastigheten.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Hälsovården 1	1 juni 2010	Stockholm

Boarea är 4 504,5 kvm. Tomtarean är 3 544 kvm.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av tre flerbostadshus med omkringliggande mark.

Garantibesiktning skall genomföras sommaren 2013.

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

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

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
60 st	

Föreningen har tillgång till 24 markplatser på den egna fastigheten och via gemensamhetsanläggning ytterligare 23 parkeringsplatser.



Arsavgifter

I Brf Äppelgården i Bromma tillämpades valbara insatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat 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 ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Samfällighet

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

Väsentliga servitut/ledningsrätter

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

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning. Föreningen har tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB, avtalet gäller fastighetsskötsel och trappstädning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	676,8	676,8
El kr/kvm	31,9	*
Värme kr/kvm	67,1	*
Vatten kr/kvm	21,5	*
Räntekostnader kr/kvm	399,8	*
Saldo fond för Yttre underhåll	39 319,0	-
Genomsnittlig pris/kvm vid försäljning	29 890,0	-

* Kostnadsutfallet 2011 avser endast del av år vilket ger missvisande värden.

Händelser under året

Vid stämman den 7/5 2012 bildades den första styrelsen med boende i bostadsrättsföreningen. Veidekke valde att inte tillsätta någon medlem i styrelsen, vilket man hade haft rätt till enligt stadgarna. Den nya styrelsen tog över dokumentation och information från bildarstyrelsen succesivt under sommaren.

Under sommaren/hösten har styrelsen jobbat fram rutiner för skötsel av föreningens tillgångar. Styrelsemedlemmarna fördelade mellan sig olika specialområden ekonomi, administration, avtal, information, städning, information, försäkringar, parkering, återvinning, samfällighet samt yttre och inre skötsel.

Under året sa vi upp avtalet om skötsel av gemensamma trädgårdsytor. Dessa bedömdes vara så små att vi istället köpte in gräsklippare och grästrimmer som får användas av medlemmar i föreningen med uteplats i utbyte mot att sköta några små gräsytor vardera.

Vi anslöt oss till det avtal om snöskottning som samfälligheten har av kostnadsskäl.

Under hösten förstod styrelsen att vårt låssystem behövde uppgraderas till ett system med brickor och kod. Detta för att höja tryggheten för de boende i vår förening.

Det togs ett initiativ till att bilda en Trivselgrupp i föreningen. Styrelsen beslöt att låta denna grupp ta hand om utsmyckning av entréer och skötsel av gemensamma rabatter. Trivselgruppen tilldelades en budget på 100 SEK/lägenhet och år för 2013. Dvs totalt 6.000 SEK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2013

Styrelsen kommer att göra en ny upphandling av städtjänster. Kontrakten med Driftia fortsätter i övrigt och förlängs automatiskt ett år.

Under året förfaller de första av lånen med fast bindningstid och styrelsen kommer att se över lånevillkoren för att se om vi kan sänka lånekostnaderna.

Det är nu dags för garantibesiktning efter 2 år. Det är viktigt för både de boende och för föreningen att bevaka detta. Styrelsen kommer att jobba med detta under året.

Stämmor

Bildarstyrelsen avgick och nyval av boendestyrelse skedde vid ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2012, därefter har styrelsen haft följande sammansättning;

Styrelse

Evald Ottosson	Ordförande
Krister Ahrsjö	Kassör
Bo Björkman	Ledamot
Salim Dawood	Ledamot
Gill Dragnell	Ledamot
Magnus Magnusson	Ledamot
Caroline Selin	Ledamot
Birgitta Andersson	Suppleant
Jennie Ingberg Eriksson	Suppleant
Curt Larsén	Suppleant

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamoter i förening.

Revisorer

Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Jim Kihlman och Henrik Forsberg

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	49 977
Totalt	49 977
disponeras för	
yttre underhållsfond	149 000
balanseras i ny räkning	-99 023
Summa	49 977

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	3 274 644	890 572
		3 274 644	890 572
Rörelsens kostnader	2,4		
Driftkostnader		-1 232 298	-390 672
Jämförelsestörande poster	3	-3 460	-244 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-188 170	-33 778
Rörelseresultat		1 850 716	221 512
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 800 739	-182 193
Resultat efter finansiella poster		49 977	39 319
Resultat före skatt		49 977	39 319
Årets resultat		49 977	39 319

Resultaträkningen 2011 speglar perioden fram till och med avräkningsdagen 31 december 2011

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD", "CS", and "ell".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	164 325 052	164 513 222
Pågående nyanläggningar	7	-	-
		164 325 052	164 513 222
Summa anläggningstillgångar		164 325 052	164 513 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		103 372	303 620
Fordringar hos koncernföretag		-	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 602	208 897
		146 974	512 802
Kassa och bank		952 954	1 433 081
Summa omsättningstillgångar		1 099 928	1 945 883
SUMMA TILLGÅNGAR		165 424 980	166 459 105

2

Handwritten signature and initials in blue ink, including "SD" and "CS".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 241 000	118 630 000
Fond för yttre underhåll		39 319	-
		120 280 319	118 630 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		49 977	39 319
		49 977	39 319
Summa eget kapital		120 330 296	118 669 319
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	10	-	44 306 000
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	44 043 500	-
		44 043 500	44 306 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		150 000	-
Förskott från kunder		6 534	2 070
Leverantörsskulder		411 237	1 922 773
Skatteskulder		-	156 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	483 413	1 402 143
		1 051 184	3 483 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 424 980	166 459 105

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
Pantbrev	44 306 000	31 534 334
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD" and "OS".

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Intäkter och kostnader är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 60-årig progressiv plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

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.

Inkomstsatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. 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 %.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.



Fordringar

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	3 075 842	840 110
Hyror	197 780	50 183
Övriga intäkter	1 022	279
Nettoomsättning	3 274 644	890 572

Not 2 Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	129 326	53 738
Snöröjning	50 118	-
Reparationer	463	450
El	143 774	41 928
Uppvärmning	302 163	147 261
Vatten	96 652	31 428
Sophämtning	60 268	9 035
Fastighetsförsäkring	24 358	10 439
Gemensamma vägområden	92 308	21 229
KabelTV, Bredband	154 710	41 260
Styrelsearvoden	83 599	-
Förvaltningskostnader	79 019	32 463
Övriga utgifter köpta tjänster	19 000	1 441
	1 235 758	390 672

Not 3 Jämförelsestörande poster

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggherren tillgodo av avräkning den 31 december 2011	-	244 609
	0	244 609

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Årets resultat har belastat årets resultat med 83 599 kronor.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	188 170	33 778
Summa	188 170	33 778

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD" and "Lill".

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	164 547 000	47 732 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassifiseringar	-	116 815 000
	<u>164 547 000</u>	<u>164 547 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 778	
-Årets avskrivning enligt plan	-188 170	-33 778
	<u>-221 948</u>	<u>-33 778</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 325 052	164 513 222
varav mark	47 732 000	47 732 000
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	58 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	19 800 000	9 200 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	-	60 942 307
Investeringar		55 872 693
Omklassificeringar		-116 815 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	14 420	9 939
Garantiavgift	-	22 630
Hälsovården Samfällighetsförening	-	158 034
Förvaltningsavtal	17 685	17 611
Förutbetalda räntor	10 814	-
Övrigt	683	683
	<u>43 602</u>	<u>208 897</u>

Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	118 630 000		39 319
Inbetalda Insatser under året	1 611 000		
Överföring till yttre underhållsfond		39 319	-39 319
Årets resultat			49 977
Vid årets slut	120 241 000	39 319	49 977

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD" and "m".

Not 10 Byggekreditiv

	2012-12-31	2011-12-31
Byggekreditiv	-	44 306 000
		44 306 000

31 531 334 kronor av bottenlånet placeras den 16 januari 2012. 15 765 667 kronor är bundet på 2 år till fast ränta 3,88 % och 15 765 667 kronor är bundet på 5 år till fast ränta 4,35 % . Resterande del av bottenlånet, 12 662 166 kronor, ligger med rörlig ränta.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank 2850490489, 4,35 % bundet till 2017-01-02	15 765 667	-
Swedbank 2850490455, 3,88 % bundet till 2014-01-02	15 765 667	-
Swedbank 2852195573, 3,88 % rörligt 90 dgr	12 662 166	-
	44 193 500	-
Kort del av lång skuld	-150 000	-
	44 043 500	-

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen värmekostnad	53 867	65 148
Upplupen elkostnad	18 470	17 877
Upplupen kostnad renhållning	6 378	-
Upplupna räntekostnader	35 302	-
Upplupen pantbrevskostnad	-	256 318
Upplupen revisionskostnad	15 000	11 000
Upplupen avräkningsskuld till byggherren	-	244 610
Upplupna styrelsearvoden	83 599	-
Förskottsaviserade hyror och avgifter	270 797	807 190
	483 413	1 402 143

SD

Underskrifter

Bromma 2013-04-09



Ewald Ottosson
Styrelseordförande



Bo Björkman
Styrelseledamot

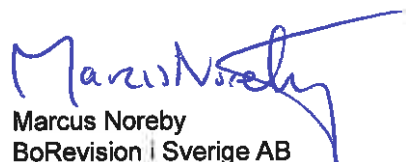


Gill Dragnell
Styrelseledamot

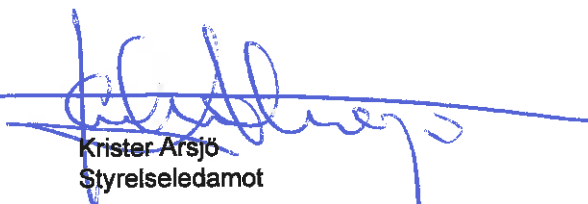


Caroline Selin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-23



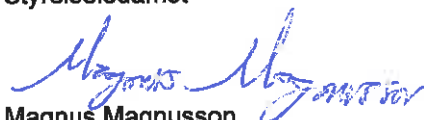
Marcus Noreby
BoRevision | Sverige AB



Krister Arsjö
Styrelseledamot



Salim Dawood
Styrelseledamot



Magnus Magnusson
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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 Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 revisionsmed 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.

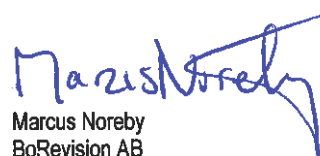
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 23 april 2013



Marcus Noreby
BoRevision AB