

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är delaktigt 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.

Styrelsen

Birgitta Irene Andersson	Ledamot
Ingrid Birgitta Arvidson	Ledamot
Gill Anette Drangnell	Ledamot
Jasmina Imamovic Öhman	Ledamot
Jessica Astrid Elisabet Wadstrand	Ledamot
Stefan Ronald Wahlén	Ledamot

Anita Kedzierska	Suppleant
Angelica Maria Nathalie Nylén	Suppleant
Ann-Charlotte Elisabeth Wallenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Pontus Stormsköld

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision (föräldraledig)
BoRevision

Valberedning

Curt Larsén
Ann Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2017-07-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring samt fyllnadsval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hälsovården 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

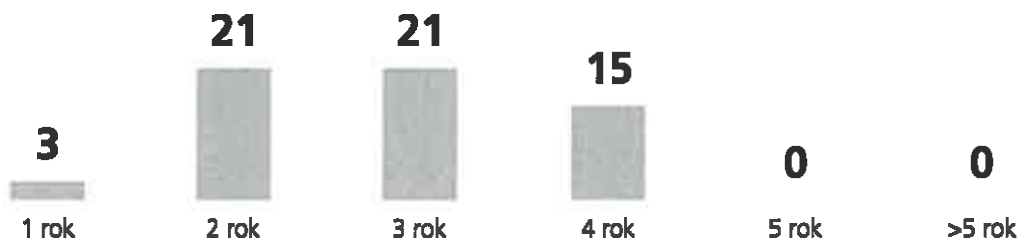
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m², varav 4 505 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes in blue ink: A, Bc, 80, M, v.1.0

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna	2017 - 2018
Målning av hissfronterna på entréplanen	2017 - 2018
Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset	2017
Entrédörrar slipade och oljade	2017
OVK-besiktning lägenheter	2017
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan	2017

Planerat underhåll	År
Underhållsmålning komplementbyggnaderna	2019
Högtryckspolning spillvattenledningar	2019
Entrépartier underhållsmålning,	2019
Uppdatering UH-Plan,	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Prostäd AB	Städning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, Stockholm kommun, bildades den 17/8 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 3/10 2006, då under namnet Bostadsrättsföreningen Brunkebergs Allé. Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av tre flerbostadshus med omgivande mark som ägs av bostadsrättsföreningen. Boarea är 4 504, m². tomtarea är 3 544 m². Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätterna enligt följande: 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. Inflyttning skedde etappvis under perioden julinovember 2011. Föreningen har tillgång till 24 parkeringsplatser på den egna fastigheten och på gemensamhetsanläggningen ytterligare 23 parkeringsplatser. Dessa hyrs ut till bostadsrättsinnehavarna. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 16/3 2011.

Föreningens ekonomi

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

Avtal Styrelsen har under året börjat att titta på våra avtal, får vi det vi betalar för? Är avtalen uppdaterade? Vissa avtal skrivs om som inte var uppdaterade på ett tag och något avtal byter vi leverantör på.

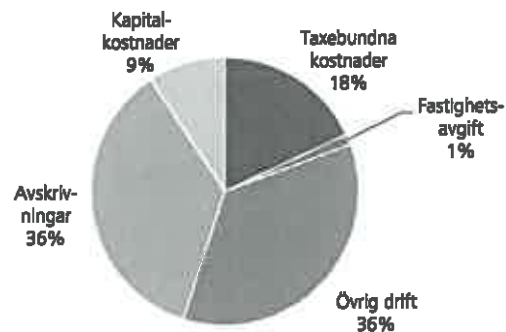
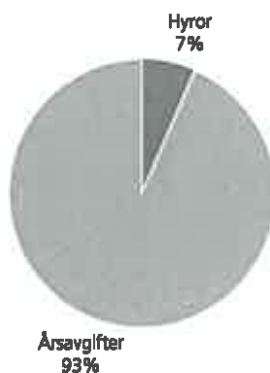
Amortering Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att se över möjligheten att börja amortera på föreningens lån.

Föreningens avgifter sänktes 2017-01-01 utifrån lägenheternas andelstal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 409 813	1 757 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 234 525	3 312 492
Finansiella intäkter	155	0
Minskning kortfristiga fordringar	136 328	173 672
	3 371 008	3 486 164
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 876 542	1 620 219
Finansiella kostnader	305 055	1 010 053
Minskning av kortfristiga skulder	227 972	203 406
	2 409 569	2 833 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 371 252	2 409 813
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	961 439	652 486

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av Intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials:
 RA
 HA
 J.I.Ö
 SW
 JW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Nya stadgar antagna och registrerade hos Bolagsverket.
- * Hissfronterna på entréapplåderna ommålade.
- * Entrédörrarna omslipade och oljade.
- * Dörrarna till UC, cykelhuset och återvinningsrummet ommålade.
- * Bättringsmålning på väggar i trapphusen där skador uppstått.
- * Rengöring och polering av golv på samtliga våningsplan.
- * OVK-besiktning utförd.
- * Nya filter har bytts ut i husens ventilationsfläktar samt delats ut till samtliga boende.
- * Service på värmepumparna utförda.
- * Serviceavtal gällande värmepumparna skrivna med Rörmannen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 18 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 106
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	687	679	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 785	9 785	9 785	0
Elkostnad/m ² totalyta	29	30	26	0
Värmekostnad/m ² totalyta	50	64	61	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	34	23	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	224	327	0
Soliditet (%)	73	73	73	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-132	-503	-860	0
Nettoomsättning (tkr)	3 206	3 310	3 268	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 241 000	0	0	120 241 000
Fond för yttre underhåll	731 009	110 000	-87 310	708 319
S:a bundet eget kapital	120 972 009	110 000	-87 310	120 949 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 503 055	-110 000	-415 854	-1 977 201
Årets resultat	-132 299	-132 299	503 164	-503 164
S:a ansamlad förlust	-2 635 354	-242 299	87 310	-2 480 365
S:a eget kapital	118 336 655	-132 299	0	118 468 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 393 055
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-2 635 354

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

32 750
-2 602 604

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten notes:
Be
SEO
AW*
IA
v.1.0

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 205 934	3 310 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 591	2 200
Summa rörelseintäkter		3 234 525	3 312 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 538 412	-1 374 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 694	-202 368
Personalkostnader	Not 6	-113 436	-43 650
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 382	-1 185 384
Summa rörelsekostnader		-3 061 924	-2 805 603
RÖRELSERESULTAT		172 601	506 889
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 055	-1 010 053
Summa finansiella poster		-304 900	-1 010 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 299	-503 164
ÅRETS RESULTAT		-132 299	-503 164



B-


862

HX

J.L.C

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	159 515 159	160 683 849
Maskiner och inventarier	Not 9	36 164	52 856
Summa materiella anläggningstillgångar		159 551 323	160 736 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 551 323	160 736 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		400	108 600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 362 123	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	27 961
Summa kortfristiga fordringar		3 362 523	136 562
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 963	2 409 813
Summa kassa och bank		8 963	2 409 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 371 486	2 546 375
SUMMA TILLGÅNGAR		162 922 809	163 283 080


 B
 80
 AN
 HA
 J.10

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	731 009	708 319
Summa bundet eget kapital		120 972 009	120 949 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 503 055	-1 977 201
Årets resultat		-132 299	-503 164
Summa fritt eget kapital		-2 635 354	-2 480 365
SUMMA EGET KAPITAL		118 336 655	118 468 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 315 333	44 081 000
Summa långfristiga skulder		28 315 333	44 081 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 765 667	0
Leverantörsskulder		85 824	189 623
Skatteskulder		39 420	0
Övriga skulder		0	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	379 910	543 293
Summa kortfristiga skulder		16 270 821	733 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 922 809	163 283 080

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 11.0.

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

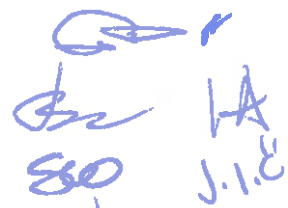
Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 851 790	1 313 280
Årsavgifter - Kapital	142 770	1 783 428
Hyror parkering	210 835	207 605
Överlåtelse	0	3 321
Pantsättning	0	2 658
Avgift andrahandsuthyrning	445	0
Öresutjämning	93	0
	3 205 934	3 310 292

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	28 591	2 200
	28 591	2 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 718	40 643
	Fastighetsskötsel beställning	9 819	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 610	82 129
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 688	46 525
	Snöröjning/sandning	43 326	66 370
	Städning entreprenad	40 978	51 138
	Städning enligt beställning	14 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	29 072	16 299
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 377	0
	Hissbesiktning	3 725	0
	Gemensamma utrymmen	686	0
	Sophantering	7 500	0
	Gård	9 324	0
	Serviceavtal	43 438	0
	Förbrukningsmateriel	29 067	2 367
		401 202	305 471
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 500	0
	Entré/trapphus	0	40 513
	Lås	6 950	0
	Elinstallationer	12 952	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 613	0
	Hiss	0	48 642
		25 015	89 155
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	32 750	87 310
		32 750	87 310
	Taxebundna kostnader		
	El	130 838	136 911
	Värme	224 004	289 062
	Vatten	192 926	153 543
	Sophämtning/renhållning	51 514	55 456
		599 282	634 972
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 335	48 103
	Samfällighetsavgift	181 880	0
	Bredband	182 528	209 190
		440 743	257 293
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 420	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 538 412	1 374 201



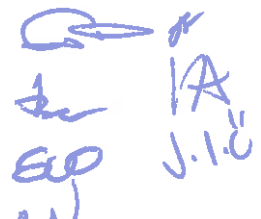
 HA

 J.1.8

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Juridiska åtgärder	17 500	0
Inkassering avgift/hyra	2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	29 531	15 000
Föreningskostnader	32 137	0
Styrelseomkostnader	108	10 785
Fritids- och trivselkostnader	1 226	0
Förvaltningsarvode	77 744	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	143 312
Administration	6 535	5 854
Korttidsinventarier	0	11 481
Konsultarvode	44 489	14 436
Föreningsavgifter	1 500	1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 800	0
	224 694	202 368

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	88 800	35 200
Sociala kostnader	24 636	8 450
	113 436	43 650

Not 7 AVSKRIVNINGAR	2017	2016
Byggnad	1 168 690	1 168 692
Inventarier	16 692	16 692
	1 185 382	1 185 384



 EA
 J.I.C.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 601 027	164 601 027
	Utgående anskaffningsvärde	164 601 027	164 601 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 917 178	-2 748 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 690	-1 168 692
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 085 868	-3 917 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 515 159	160 683 849
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 732 000	47 732 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		84 200 000	84 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 200 000	84 200 000
		84 200 000	84 200 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 458	83 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 458	83 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 602	-13 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 692	-16 692
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 294	-30 602
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 164	52 856

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	-166	1
	Klientmedel hos SBC	3 362 289	0
		3 362 123	1

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	0	16 225
Hymattor	0	5 836
Bostadsrätterna	0	5 900
	0	27 961

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	708 319	447 319
Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	151 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-87 310	0
Vid årets slut	731 009	708 319

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,980 %	15 765 667	15 765 667	2018-11-23
Swedbank	1,800 %	15 765 667	15 765 667	2019-11-25
Swedbank	0,970 %	12 549 666	12 549 666	2019-05-24
Summa skulder till kreditinstitut		44 081 000	44 081 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 765 667	0	
		28 315 333	44 081 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 081 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	44 306 000	44 306 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
Be HA
see J.10
aw

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	16 964
	Arvoden	44 800	35 200
	Sociala avgifter	14 076	8 450
	Ränta	79 387	158 073
	Avgifter och hyror	241 647	276 354
	Värme	0	39 352
	Självrisker	0	8 900
		379 910	543 293

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har visat sig att ändringen av stadgarna som gjordes 2017 ändå inte tillåter amortering av föreningens lån. Därför har styrelsen tagit hjälp av SBC för att ändra formuleringen i paragraf 8 i stadgarna.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 6 / 4 2018

Birgitta Irene Andersson
Ledamot



Ingrid Birgitta Arvidson
Ledamot




Gill Anette Drangnell
Ledamot



Jasmina Imamovic Öhman
Ledamot



Jessica Astrid Elisabet Wadstrand
Ledamot



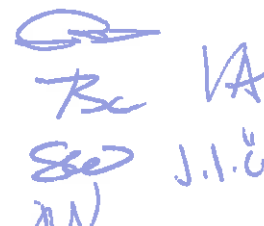
Stefan Ronald Wahlén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 - 2018



Pontus Stormsköld
Extern revisor



Re VA
SBC J.I.Ö
11/

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformer och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskoppl, förfalskning, avsejliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 15 - 2018



Pontus Stormsköld
BoRevision AB