

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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.

Styrelsen

Nadja Allévius	Ordförande
Karin Margaretha Ros M Tornberger	Sekreterare
Martin David Polivka	Kassör
Stig Valfrid Karlsson	Ledamot
Otto Evald Ottosson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld
Ola Trané

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Ingrid Arvidsson
Ann Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Noterbart är att protokollet från årsstämman är av protokollföreläsningsredaktörerna och justerarna felaktigt daterat till den 2019-07-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsövärdén 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.

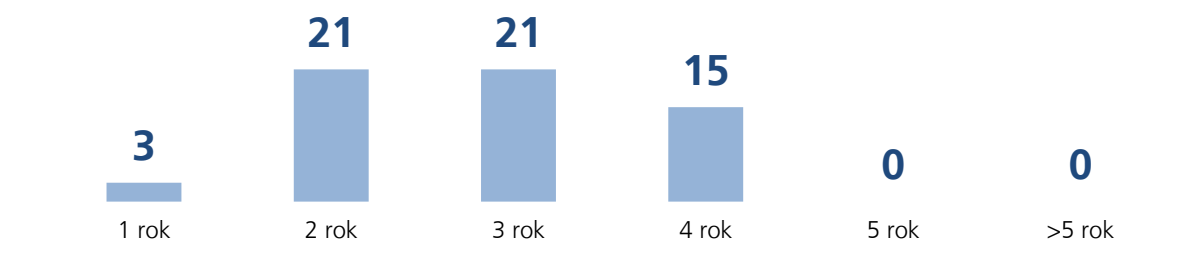
Värdeåret är 2011.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Högtryckspolning spillvattenledningar	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.
Entrépartier underhållsmålning	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret.
Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset	2017	
Entrédörrar slipade och oljade	2017	
Målning av hissfronterna på entréplanen	2017 - 2018	
OVK-besiktning lägenheter	2017	
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan	2017	Utfördes även under andra halvåret 2019.
Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering UH-Plan, Underhållsmålning komplementbyggnaderna	2020 2020	Utförs senare än planerat (2019) mot bakgrund av byggnadernas goda skick och i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Prostäd AB	Städning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)	Ekonomisk förvaltning
Ragn-Sells AB	Avfallshantering
Kone AB	Hisskötsel

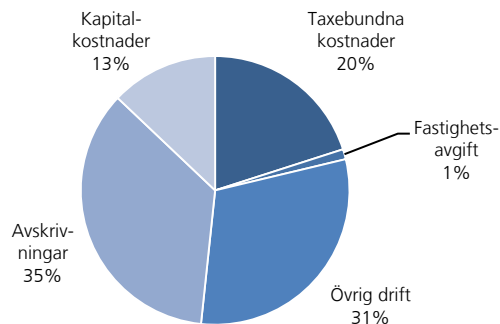
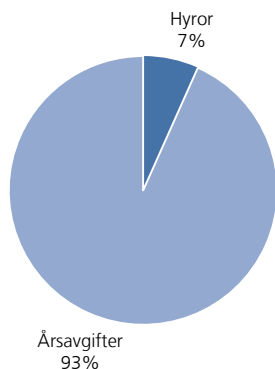
Föreningens ekonomi

Under året har styrelsen genomfört en omläggning avseende ett av föreningens lån (lånebelopp ca 15,8 MSEK). De nya lånevillkoren utgörs av tre (3) år bunden ränta med en räntesats uppgående till 0,842 % (tidigare räntesats 1,08 %). Styrelsen kunde således sänka föreningens räntekostnader med 0,238 procentenheter rörande detta lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 212 535	3 371 252
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 021 622	3 032 875
Finansiella intäkter	149	53
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 935
	3 021 771	3 134 863
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 758 869	1 804 077
Finansiella kostnader	430 828	446 084
Ökning av kortfristiga fordringar	32 103	43 419
Minskning av kortfristiga skulder	36 146	0
	2 257 946	2 293 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 976 360	4 212 535
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	763 825	841 283

*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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Därtill har styrelsen påbörjat ett arbete med att se över möjligheterna till ytterligare förbättringsåtgärder (så som målning, översyn av förvaringsmöjligheter m.m.) vilka löper utöver de åtgärder som anges i underhållsplanen. Styrelsens avsikt med detta är dels att tillmötesgå den samlade bilden av förslag som styrelsen har fått från medlemmarna och dels att genom detta öka trivseln och verka för en mer attraktiv förening.

Med anledning av föreningens starka ekonomiska ställning har styrelsen påbörjat ett arbete med att se över möjligheterna för att eventuellt börja amortera på föreningens lån. Mot bakgrund av att årsavgiften, i vilken eventuell amortering ska ingå, beräknas utifrån två andelstal och resulterar i ett relativt komplicerat arbete har styrelsen involverat föreningens revisor och kommer att fortsätta arbetet under kommande år. Styrelsen har dock beslutat att, mot bakgrund av den ovannämnda starka ekonomiska ställningen, ett eventuellt framtida beslut om amortering ska inte resultera i en höjning av årsavgiften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	665	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 785	9 785	9 785	9 785
Elkostnad/m ² totalyta	48	43	29	30
Värmekostnad/m ² totalyta	48	53	50	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	25	43	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	99	68	224
Soliditet (%)	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-353	-403	-132	-503
Nettoomsättning (tkr)	3 022	3 033	3 206	3 310

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	885 509	110 000	-32 750	808 259
S:a bundet eget kapital	121 126 509	110 000	-32 750	121 049 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 192 469	-110 000	-369 865	-2 712 604
Årets resultat	-353 308	-353 308	402 615	-402 615
S:a ansamlad förlust	-3 545 777	-463 308	32 750	-3 115 219
S:a eget kapital	117 580 732	-353 308	0	117 934 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 082 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-3 545 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 545 777
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 021 622	3 032 875
Summa rörelseintäkter		3 021 622	3 032 875
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 494 850	-1 539 888
Övriga externa kostnader	Not 4	-172 193	-177 354
Personalkostnader	Not 5	-91 827	-86 835
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 185 382	-1 185 382
Summa rörelsekostnader		-2 944 251	-2 989 459
RÖRELSERESULTAT		77 371	43 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 828	-446 084
Summa finansiella poster		-430 679	-446 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 308	-402 615
ÅRETS RESULTAT		-353 308	-402 615

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	157 177 779	158 346 469
Inventarier	Not 8	2 780	19 472
Summa materiella anläggningstillgångar		157 180 559	158 365 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 180 559	158 365 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 203
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	5 028 931	4 250 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 184	0
Summa kortfristiga fordringar		5 051 115	4 255 187
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 001	1 001
Summa kassa och bank		1 001	1 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 052 116	4 256 188
SUMMA TILLGÅNGAR		162 232 675	162 622 129

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	885 509	808 259
Summa bundet eget kapital		121 126 509	121 049 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 192 469	-2 712 604
Årets resultat		-353 308	-402 615
Summa fritt eget kapital		-3 545 777	-3 115 219
SUMMA EGET KAPITAL		117 580 732	117 934 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 081 000	15 765 667
Summa långfristiga skulder		44 081 000	15 765 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	28 315 333
Leverantörsskulder		104 934	107 017
Skatteskulder		81 360	79 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	384 649	420 572
Summa kortfristiga skulder		570 943	28 922 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 232 675	162 622 129

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsbokslutet. 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 358 427	2 358 427
Årsavgifter - Kapital	461 415	461 415
Hyror parkering	201 747	212 995
Öresutjämning	32	37
	3 021 622	3 032 875

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 760	49 792
	Fastighetsskötsel beställning	15 960	42 923
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 250	37 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 813	3 125
	Snöröjning/sandning	83 530	93 540
	Städning entreprenad	42 913	41 881
	Städning enligt beställning	12 650	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 824	15 484
	Hissbesiktning	3 881	6 909
	Myndighetstillsyn	5 620	0
	Gemensamma utrymmen	1 800	0
	Garage	0	119 410
	Sophantering	12 801	18 625
	Gård	6 700	4 908
	Serviceavtal	48 420	36 661
	Förbrukningsmateriel	29 626	9 984
	Teleport/hissanläggning	0	8 515
	Brandskydd	1 190	0
		390 737	489 256
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 481
	Sophantering/återvinning	0	2 500
	Entré/trapphus	0	635
	Lås	222	3 462
	VVS	8 988	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 380	8 510
	Ventilation	0	2 688
	Elinstallationer	2 000	0
	Bredband	9 319	0
	Hiss	0	15 629
	Mark/gård/utemiljö	6 188	0
	Garage/parkering	0	18 125
	Skador/klotter/skadegörelse	538	11 605
		30 635	64 635
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	32 750
		0	32 750
	Taxebundna kostnader		
	El	214 285	192 441
	Värme	216 813	239 631
	Vatten	164 753	114 598
	Sophämtning/renhållning	73 985	51 981
		669 836	598 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 461	66 181
	Samfällighetsavgift	147 731	96 569
	Kabel-TV	84 192	26 728
	Bredband	56 978	125 038
		362 362	314 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 280	40 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 494 850	1 539 888

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	3 096
	Juridiska åtgärder	24 922	43 524
	Inkassering avgift/hyra	6 475	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	16 438	17 094
	Föreningskostnader	1 600	388
	Fritids- och trivselkostnader	2 142	418
	Förvaltningsarvode	90 650	87 869
	Administration	4 451	7 920
	Konsultarvode	19 375	8 250
	Föreningsavgifter	0	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 020
		172 193	177 354

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 250	67 450
	Sociala kostnader	20 577	19 385
		91 827	86 835

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 168 690	1 168 690
	Inventarier	16 692	16 692
		1 185 382	1 185 382

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 254 558	-5 085 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 690	-1 168 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 423 248	-6 254 558
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 177 779	158 346 469
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 732 000	47 732 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	22 200 000
		89 000 000	84 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	84 200 000
		89 000 000	84 200 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-63 986	-47 294
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 692	-16 692
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 678	-63 986
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 780	19 472
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 103	39 450
	Klientmedel hos SBC	4 975 359	4 211 534
	Fordringar	13 469	0
		5 028 931	4 250 984

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Kabel-TV	22 184	0
		22 184	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	808 259	731 009
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 750	-32 750
	Vid årets slut	885 509	808 259

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
				Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,842 %	15 765 667	15 765 667
	Swedbank	0,980 %	15 765 667	15 765 667
	Swedbank	0,810 %	12 549 666	12 549 666
	Summa skulder till kreditinstitut		44 081 000	44 081 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-28 315 333
			44 081 000	15 765 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 081 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 306 000	44 306 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden	69 750	68 250
Sociala avgifter	21 915	21 444
Ränta	58 406	79 435
Avgifter och hyror	234 578	251 443
	384 649	420 572

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 9 / 3 2020



Nadja Allévius
Ordförande



Karin Margaretha Ros M Tornberger
Sekreterare



Martin David Polivka
Kassör



Stig Valfrid Karlsson
Ledamot



Otto Ewald Ottosson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020



Ola Trané
Suppleant Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för år 2019.

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 2019 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.

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 revisions sed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningen stadgar ska en extern godkänd eller auktoriserad revisor utses vid ordinarie föreningsstämman. Undertecknad revisor är inte godkänd eller auktoriserad revisor.

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.

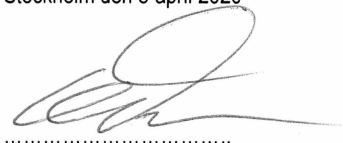
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 8 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 344 000	2 358 427	2 358 000
Årsavgifter - Kapital	460 000	461 415	461 000
Hyror parkering	195 000	201 747	210 000
Öresutjämning	0	32	0
	2 999 000	3 021 622	3 029 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-52 000	-50 760	-65 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-15 960	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-40 000	-38 250	-72 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-13 813	-5 000
Snöröjning/sandning	-67 000	-83 530	-66 400
Städning entreprenad	-44 000	-42 913	-43 000
Städning enligt beställning	-5 000	-12 650	-12 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-22 824	-31 000
Hissbesiktning	-8 000	-3 881	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-5 620	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 800	-1 000
Sopphantering	-27 000	-12 801	-3 000
Gård	-5 000	-6 700	-6 000
Serviceavtal	-39 000	-48 420	-46 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-29 626	-11 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	0	0
Brandskydd	0	-1 190	0
	-365 000	-390 737	-376 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-35 000
Lås	0	-222	0
VVS	0	-8 988	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 380	0
Elinstallationer	0	-2 000	0
Bredband	0	-9 319	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-538	0
	-60 000	-30 635	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
	0	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-201 000	-214 285	-137 000
Värme	-250 000	-216 813	-234 000
Vatten	-115 000	-164 753	-193 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-73 985	-54 000
	-621 000	-669 836	-618 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-73 461	-80 000
Samfällighetsavgift	-141 000	-147 731	-190 000
Kabel-TV	-28 000	-84 192	0
Bredband	-131 000	-56 978	-191 000
	-369 000	-362 362	-461 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-41 280	-41 000
	-41 000	-41 280	-41 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-4 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-24 922	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 475	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 438	-31 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 600	-33 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 142	-2 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-90 650	-82 000
Administration	-7 000	-4 451	-7 000
Konsultarvode	0	-19 375	0
Föreningsavgifter	-2 000	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 140	-12 000
	-133 000	-172 193	-170 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-71 250	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-20 577	-23 000
	-93 000	-91 827	-93 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 169 000	-1 168 690	-1 169 000
Inventarier	-17 000	-16 692	-17 000
	-1 186 000	-1 185 382	-1 186 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 868 000	-2 944 251	-3 280 400
RÖRELSERESULTAT	131 000	77 371	-251 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	149	0
Låneräntor	-389 000	-430 808	-452 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
Övriga räntekostnader	0	-13	0
	-389 000	-430 679	-452 000
RESULTAT	-258 000	-353 308	-703 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE