

Årsredovisning för
Brf Äppelgården i Bromma

769615-1245

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelgården i Bromma, 769615-1245, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

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 86 (fg år 88) medlemmar fördelade på 60 lägenheter. Under året har det skett åtta (fg år 3) överlåtelser.

Fastigheten.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsovården 1	1 juni 2010	Stockholm

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

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

Garantibesiktning genomfördes under senhösten 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 bottenlån i Swedbank om 44 306 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna 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 parkeringsplatser på den egna fastigheten och på gemensamhetsanläggningen ytterligare 23 parkeringsplatser. Dessa hyrs ut till bostadsrättshavarna via föreningen.

Årsavgifter

I Brf Äppelgården i Bromma tillämpades valbara insatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor

mw

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 1, motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungliga lån och andelstal 2, kostnader som är hänförliga till föreningens drift.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Samfällighet

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

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

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.
Driftia Förvaltning AB anlitas för fastighetsskötsel.
Prostäd AB tecknade föreningen avtal med för städning.

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

	2013-12-31	2012-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	667,8	676,8
EI kr/kvm	32,8	31,9
Värme kr/kvm	63,3	67,1
Vatten kr/kvm	20,6	21,5
Räntekostnader kr/kvm	367,5	399,8
Saldo fond för Yttre underhåll	188 319,0	39 319,0
Genomsnittlig pris/kvm vid försäljning	31 372,0	29 890,0

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

Händelser under året

Under året skedde en upphandling av ny städtjänst. Styrelsen valde att byta leverantör till Prostäd AB.

Under 2012 blev vi uppmärksammade på brister i vårt kodlåssystem. Under 2013 skedde därför en installation av ett säkrare kodlås med bricksystem.

Vår trivselgrupp ordnade två städdagar under året. Arbetet bestod bland annat av rensning i rabatterna och plantering samt inoljning av träpaneler i entréerna.

Återvinningsrummet och kärnen städas ur av en professionell firma.

Styrelsen har aktivt arbetat med att bevaka föreningens intressen gentemot Hälsovårdens samfällighetsförening.

Bygglövet för inglasning av balkonger har slutrapporterades till kommunen.

2014

Under januari påbörjas Veidekke Bostad ABs arbete med att åtgärda fel noterade under garantibesiktningen. Styrelsen kommer att bevaka så att alla åtgärder genomförs på ett fullständigt och

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BA", "RK", "JE", and "A".

korrekt sätt på de punkter, som gäller i avtalet mellan Veidekke och Brf Äppelgården i Bromma. Garantiarbeten inne i lägenheterna är bostadsrättsinnehavarens ansvar att bevaka.

När entreprenaden är klar kommer föreningens byggnader att energideklarerars.

Under året kommer styrelsen att upprätta en underhållsplan för fastigheten.

Trivselgruppen förväntas genomföra 2 städdagar under 2014.

Under våren kommer styrelsen att arbeta fram ett förslag på grindar till de öppna cykelförråden. Detta förslag kommer att läggas fram på föreningens årsstämma.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013. På stämman deltog 25 medlemmar. Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning;

Styrelse

Evald Ottosson	Ordförande
Krister Ahrsjö	Kassör
Bo Björkman	Ledamot
Gill Dragnell	Ledamot
Jennie Ignberg Eriksson	Ledamot
Robert Kisovec	Ledamot
Caroline Selin	Ledamot

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Jim Kihlman och Emma Ståhlberg.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-99 023
årets resultat	54 915
Totalt	-44 108
disponeras för	
yttre underhållsfond	149 000
balanseras i ny räkning	-193 108
Summa	-44 108

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

MN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 210 182	3 274 644
		3 210 182	3 274 644
Rörelsens kostnader	2,3		
Driftkostnader		-1 309 986	-1 235 758
Personalkostnader	3	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-189 875	-188 170
Rörelseresultat		1 710 321	1 850 716
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 655 406	-1 800 739
Resultat efter finansiella poster		54 915	49 977
Resultat före skatt		54 915	49 977
Årets resultat		54 915	49 977

MW





Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	164 189 204	164 325 052
		<u>164 189 204</u>	<u>164 325 052</u>
Summa anläggningstillgångar		164 189 204	164 325 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 103	103 372
Övriga fordringar		5 943	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	238 616	43 602
		<u>269 662</u>	<u>146 974</u>
Kassa och bank		1 155 896	952 954
Summa omsättningstillgångar		1 425 558	1 099 928
SUMMA TILLGÅNGAR		165 614 762	165 424 980

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll		188 319	39 319
		120 429 319	120 280 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-99 023	-
Årets resultat		54 915	49 977
		-44 108	49 977
Summa eget kapital		120 385 211	120 330 296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	43 893 500	44 043 500
		43 893 500	44 043 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Förskott från kunder		1 719	6 534
Leverantörsskulder		669 786	411 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	514 546	483 413
		1 336 051	1 051 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 614 762	165 424 980

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Pantbrev	44 306 000	44 306 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

MN

[Handwritten signatures]

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.

Inkomstskatt

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 22,0 procent.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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 %.

MN



Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	3 008 124	3 075 842
Hyror	200 701	197 780
Övriga intäkter	1 357	1 022
Nettoomsättning	3 210 182	3 274 644

Not 2 Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	146 801	129 326
Snöröjning	-	50 118
Reparationer	9 208	463
El	147 630	143 774
Uppvärmning	285 030	302 163
Vatten	92 940	96 652
Sophämtning	47 124	60 268
Fastighetsförsäkring	39 115	24 358
Gemensamma vägområden	102 036	92 308
KabelTV, Bredband	165 005	154 710
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	93 000	83 599
Förvaltningskostnader	104 927	79 019
Övriga utgifter köpta tjänster	77 170	19 000
	1 309 986	1 235 758

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Årets resultat har belastats med 88 800 kronor i styrelsearvoden, inkl sociala avgifter..

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	189 875	188 170
Summa	189 875	188 170

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ra" and "2E".

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	164 547 000	164 547 000
-Nyanskaffningar	54 027	-
-Omklassifiseringar	-	-
	<u>164 601 027</u>	<u>164 547 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-221 948	-33 778
-Årets avskrivning enligt plan	-189 875	-188 170
	<u>-411 823</u>	<u>-221 948</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 189 204	164 325 052
varav mark	47 732 000	47 732 000
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	59 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	18 800 000	19 800 000
	<u>77 800 000</u>	<u>77 800 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	12 347	14 420
Hälsovården Samfällighetsförening; 1:a halvåret 2014	207 900	-
Ekonomisk förvaltning 1:a kvartalet 2014	17 685	17 685
Förutbetalda räntor	-	10 814
Övrigt	683	683
	<u>238 615</u>	<u>43 602</u>

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	120 241 000	39 319	49 977
Överföring till yttre underhållsfond		149 000	-149 000
Årets resultat			54 915
Vid årets slut	120 241 000	188 319	-44 108

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 2850490489, 4,35 % bundet till 2017-01-16	15 765 667	15 765 667
Swedbank 2850490455, 3,88 % bundet till 2014-01-16	15 765 667	15 765 667
Swedbank 2852195573, 2,778 % rörligt 90 dgr	12 512 166	12 662 166
	<u>44 043 500</u>	<u>44 193 500</u>
Kort del av lång skuld	-150 000	-150 000
	<u>43 893 500</u>	<u>44 043 500</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

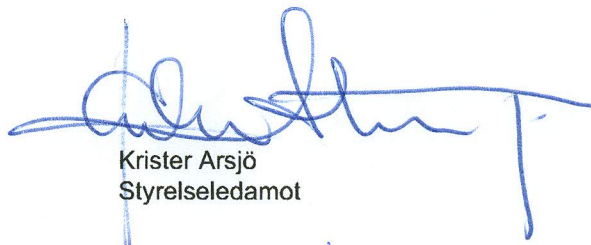
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen värmekostnad	33 316	53 867
Upplupen elkostnad	16 104	18 470
Upplupen kostnad renhållning	6 579	6 378
Upplupna räntekostnader	20 866	35 302
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupna hisskostnader	8 492	-
Upplupna styrelsearvoden 2013	88 800	83 599
Förskottsaviserade hyror och avgifter	325 389	270 797
	514 546	483 413

Underskrifter

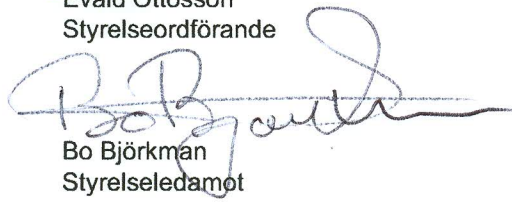
Bromma 2014-04-19



Evald Ottosson
Styrelseordförande



Krister Arsjö
Styrelseledamot



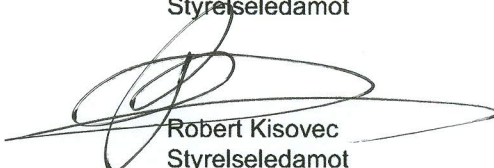
Bo Björkman
Styrelseledamot




Jennie Ignberg Eriksson
Styrelseledamot



Gill Dragnell
Styrelseledamot

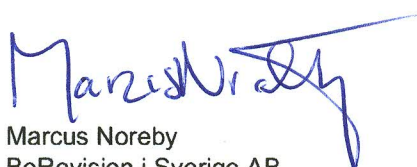


Robert Kisovec
Styrelseledamot



Caroline Selin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-23



Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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.

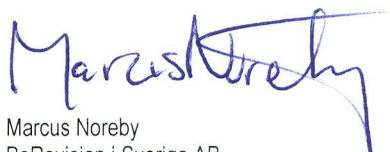
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 23 april 2014



Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB