

Årsredovisning för
Brf Äppelgården i Bromma

769615-1245

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Sida

1-3
3
4-5
5
6
7-9
9

7

Hej,

Det verkar som att inte alla sidor var med i allas exemplar av tidigare utdelad kopia av årsredovisningen för 2011.

Detta är en komplett version.

Vänliga hälsningar/

Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelgården i Bromma, 769615-1245 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

Information om verksamheten

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.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juni 2011.

Förenings fastighet

Föreningen förvärvade 1 juni 2010 fastigheten Hälsovården 1 i Stockholms kommun. Den 1 juni 2010 förvärvade föreningen även fastigheten Hälsovården 101 och den 22 oktober samma år fastigheten Hälsovården 2. De inreglerades senare i fastigheten Hälsovården 1.

Den 22 oktober 2010 tecknade föreningen ett totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB där entreprenören åtog sig att för en kontraktssumma om 116 815 000 kronor ombesörja att lägenheterna och gemensamma utrymmen som betjänar husen skulle vara färdigställda så att inflyttning successivt kunde ske under andra halvåret 2011. Husens läge och färdigställande i förhållande till varandra medger ändamålsenlig samverkan i en enda bostadsrättsförening.

Fastigheten, Hälsovården 1 i Stockholms kommun, består av tre flerbostadshus med omkringliggande mark. Den totala boytan är ca 4 504,5 kvm. Tomtarean är 3 544 kvm. Föreningen har iordningsställt 47 parkeringsplatser i anslutning till husen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår tilläggsförsäkring, vilket innebär att de enskilda hushållen inte behöver betala för det s.k. bostadsrättstillägget i de enskilda hemförsäkringarna.

Lägenheter

Föreningen har 60 lägenheter. Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades i månadsskiftet juni/juli 2011 och avslutades i slutet av november. Vid utgången av år 2011 var 59 av de 60 lägenheterna upplåtna som bostadsrätter. Den 31 januari 2012 upplåts den kvarvarande bostadsrättslägenheten. Under året har tre lägenheter överlåtits. Vid årets slut hade föreningen 90 medlemmar.

Lägenheterna är fördelade 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	

Fastighetsskötseln och städningen i föreningen handhas av Driftia Förvaltning AB. Ekonomisk förvaltning i föreningen handhas av Brf-Ekonomen i Stockholm AB.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, ga:1 - ga:3, tillsammans med andra fastigheter. Anläggningarna förvaltas genom Hälsovårdens samfällighetsförening.

MW

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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 februari 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 mars 2011.

Avräkning mot Veidekke Bostad AB

Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller tredje månasskiftet efter godkänd slutbesiktning. Styrelsen har beslutat att tidigarelägga avräkningstidpunkten till 31 december 2011. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppstår alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 164 547 000 kronor, varav mark 47 732 000 kronor.

Yttre fond

Årlig avsättning till underhållsfond ska ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret (2012). Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Årsavgifter

I brf Äppelgården i Bromma tillämpades valbara insatser. Under en period fram till den 10 februari 2011, inför upprättande av den ekonomiska planen, hade alla hushåll möjlighet att välja en av fyra olika nivåer av s.k. överinsats, specifika för respektive lägenhet. Den högsta insatsen motsvarar bostadsrättens andel av den ursprungliga lånefinansierade anskaffningskostnaden. 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 överliveditet 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.

På styrelsemöte den 6 december beslutade styrelsen om budget för 2012. Den innebär en avgiftssänkning för räntekostnaden på ursprungligt lån i föreningen (andelstal 1) med 7,90 % och en avgiftshöjning på 4,30 % för övriga driftkostnader (andelstal 2).

Planerad verksamhet för det kommande året

31 531 334 kronor av bottenlånet placeras den 16 januari 2012. Halva beloppet är bundet på 2 år, fast ränta 3,88 %. Den andra hälften av beloppet är bundet på 5 år till 4,35 % fast ränta. Resterande del av bottenlånet, 12 774 666 kronor slutplacerades den 16 februari 2012, och ligger med rörlig ränta.

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas den 24 april 2012. Vid den kommer en boendestyrelse att väljas och ersätta bildarstyrelsen.

Styrelse

Styrelsen, en så kallad bildarstyrelse, har efter ordinarie föreningsstämma den 17 mars 2011 haft följande sammansättning;

Maria Wideroth	Ledamot
Björn Isaksson	Ledamot
Annie Kjellberg	Ledamot

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

MN

Vald revisor har varit Leif Andersson med Marcus Noreby som suppleant.

Valberedning

Ingen valberedning har utsetts.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: årets resultat	39 319
Totalt	39 319
disponeras för yttre underhållsfond	39 319
Summa	39 319

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	890 572	-
		890 572	-
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2,4	-379 672	-
Övriga externa kostnader		-11 000	-
Jämförelsestörande poster	3	-244 610	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-33 778	-
Rörelseresultat		221 512	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 193	-
Resultat efter finansiella poster		39 319	-
Resultat före skatt		39 319	-
Årets resultat		39 319	-

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

MN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	164 513 222	47 732 000
Pågående nyanläggningar	7	-	60 942 307
		164 513 222	108 674 307
Summa anläggningstillgångar		164 513 222	108 674 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		303 620	-
Fordringar hos koncernföretag		285	-
Övriga fordringar		-	300 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	208 897	-
		512 802	300 000
Kassa och bank		1 433 081	-
Summa omsättningstillgångar		1 945 883	300 000
SUMMA TILLGÅNGAR		166 459 105	108 974 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		118 630 000	2 150 000
		118 630 000	2 150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		39 319	-
		39 319	-
Summa eget kapital		118 669 319	2 150 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	10	44 306 000	105 630 631
		44 306 000	105 630 631
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		2 070	-
Leverantörsskulder		1 922 773	300 000
Skulder till intresseföretag		-	1 010 455
Skatteskulder		156 800	-
Övriga skulder		-	183 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 402 143	-
		3 483 786	1 493 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 459 105	109 274 307

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Pantbrev	31 534 334	31 531 334
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

mw

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 de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens astighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

Jämförelsestörande poster

FAR SRS rekommendation RedR 1 - Årsredovisning i aktiebolag, tillämpas vid redovisning av jämförelsestörande poster. Det innebär att upplysning om särskilda händelser av väsentlig betydelse lämnas var för sig i not till berörda resultatmått.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fordringar

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig progressiv plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år

MW

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	840 110	-
Hyror	49 000	-
Övriga intäkter	1 462	-
Bruttoomsättning	890 572	-
Avgifts- och hyresbortfall	-	-
Nettoomsättning	890 572	-

Not 2 Driftskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	53 738	-
Reparationer	450	-
El	41 928	-
Uppvärmning	147 261	-
Vatten	31 428	-
Sophämtning	9 035	-
Fastighetsförsäkring	10 439	-
Tomträttsavgift, övriga avgifter	21 229	-
KabelTV, Bredband	41 260	-
Förvaltningskostnader	32 463	-
Övriga utgifter köpta tjänster	1 441	-
	390 672	-

Not 3 Jämförelsestörande poster

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggherren tillgodo av avräkning den 31 december 2011	244 609	-
	244 609	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Inget styrelsearvode har utgått.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark	33 778	-
Summa	33 778	-

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 732 000	-
-Nyanskaffningar	-	47 732 000
-Omklassifiseringar	116 815 000	
	<u>164 547 000</u>	<u>47 732 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-33 778	-
	<u>-33 778</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 513 222	47 732 000
varav mark	47 732 000	47 732 000
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	30 000 000	-
Taxeringsvärde mark, bostäder:	9 200 000	10 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	60 942 307	-
Investeringar	55 872 693	60 942 307
Omklassificeringar	-116 815 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	60 942 307

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	9 939	-
Garantiavgift	22 630	-
Hälsovården Samfällighetsförening	158 034	-
Förvaltningsavtal	17 611	-
Övrigt	683	-
	<u>208 897</u>	<u>-</u>

Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital
Vid årets början	2 150 000
Inbetalda Insatser under året	116 480 000
Årets resultat	39 319
Vid årets slut	118 669 319

Not 10 Byggekreditiv

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnadskreditiv	44 306 000	105 630 631
	44 306 000	105 630 631

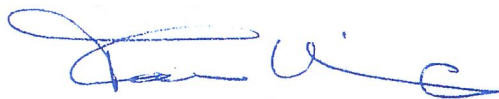
31 531 334 kronor av bottenlånet placeras den 16 januari 2012. 15 765 667 kronor är bundet på 2 år till fast ränta 3,88 % och 15 765 667 kronor är bundet på 5 år till fast ränta 4,35 % . Resterande del av bottenlånet, 12 774 666 kronor, ligger med rörlig ränta.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupen värmekostnad	65 148	-
Upplupen elkostnad	17 877	-
Upplupen pantbrevskostnad	256 318	-
Upplupen revisionskostnad	11 000	-
Upplupen avräkningsskuld till byggherren	244 610	-
Förskottsaviserade hyror och avgifter	807 190	-
	1 402 143	-

Underskrifter

Sundbyberg 2012-03-14



Maria Wideroth

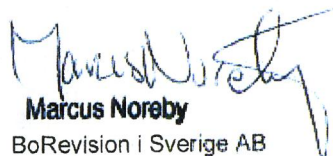


Annie Kjellberg



Björn Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-01



Marcus Noreby

BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Äppelgården i Bromma
Organisationsnummer 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

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 revisionsssed 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.

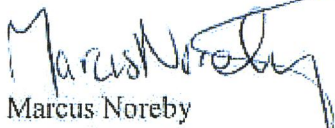
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2011 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.

Stockholm den 1 april 2012


Marcus Noreby
BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.