

Årsredovisning för

Brf Äpplet

769606-6310

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter till resultaträkningen	9-10
Noter till balansräkningen	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättels

Föreningen har sitt säte i Lidingö.
Redovisningsvaluta är svenska kronor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-10-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Sahlholm, ordförande Lars Appelin Mats Chatelain Adriana Lejonrike Andreas Norola
-----------	--

Suppleanter	Anders Rosswall Eva Adeen
-------------	------------------------------

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Sahlholm, Lars Appelin, Mats Chatelain och Andreas Norola. Övriga är valda till år 2018.

Revisorer

Ordinarie	Ewa Törnström, EY (har ersatt Olof Nordgaard)
-----------	---

Medrevisor	Josefin Landgård
------------	------------------

Valberedning

Niclas Ekholm
Morgan Darell
Jan Söderberg

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela tiden löpande kontakter via epost förevarit mellan styrelsemedlemmarna i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Sålunda har fyra informationsblad distribuerats till samtliga hushåll. Särskild information har lämnats om brand- och säkerhetsfrågor. Hemsidan har uppdaterats löpande.

Under året har två städdagar organiserats, dels i oktober för lövkattning, rengöring av tak m m, dels i maj för vårstädning och plantering. Båda städdagarna samordnades med Breviks Samfällighetsförening.

De av styrelsen tidigare tillsatta arbetsgrupperna "Husgruppen" och "Gårdsgruppen" har genomfört flera möten och åtgärder. Gårdsgruppen samverkar med Samfällighetsföreningen vad gäller beskärning av buskar och träd m m inom området.

Nya medlemmar

I samband med lägenhetsöverlåtelser har under året sju nya medlemmar antagits i föreningen.

Förvaltning

Tillsyn av fastigheterna ombesörjs av LICOFA, som är ett Lidingöföretag. För service och underhåll av hissar svarar Kone. Felanmälan gällande fastigheter och hissar sker i första hand till vår medlem Gunder Rosenback, anställd av LICOFA. Swegon sköter underhållet av ventilation och värme.

Föreningen har haft avtal vad gäller trappstädning med Lidingö Natur Städ AB.

Den ekonomiska förvaltningen har liksom tidigare skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Förändringar i föreningens lånebild och likviditetsförvaltning har dock som tidigare initierats av kassören i styrelsen.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighetsförening som svarar för sommar- och vinterunderhåll av gemensamma markområden runt fastigheterna samt för avtal med ComHem gällande kabelTV. Kostnaderna härför fördelas på de ingående bostadsrättsföreningarna och småhusen i proportion till antalet hushåll och parkeringsplatser. Ett nytt gruppavtal träffades i början av året, varvid avgiften för kabelTV sänktes och möjlighet till bredbandsanslutning möjliggjordes till reducerad kostnad. De berörda bostadsrättsföreningarna har påtagit sig denna kostnad för lägenhetsinnehavarnas räkning.

Väsentliga händelser

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för arbetet ligger styrelsens långsiktiga underhålls- och investeringsplan.

De mer väsentliga åtgärder som genomförts under det gångna verksamhetsåret kan sammanfattas enligt följande:

- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- En torktumlare har ersatts.
- Utanför entréerna har ytterligare planteringar utförts.
- Brandskyddskontroll har genomförts. Därvid har brandskyddet byggts ut varvid rökluckor åtgärdats och rökdetektorer installerats i trapphus och på vindar. Utrymningsstegar har installerats i de två tvättstugor som ligger i källarplan.
- I tvättstugorna har gamla lysrör bytts ut till armaturer med ledbelysning med automatisk tändning och släckning i energibesparande syfte. Även utomhusbelysningen vid de större parkeringsplatserna har förbättrats.
- Ett läckande tak vid Äppelstigen 4 har reparerats.
- Förnyat bygglov för inglasning av balkonger har ingivits.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har ytterligare ett lån på ca 1,8 Mkr kunnat lösas tack vare god likviditet. Övriga lån har omsatts och löper med rörlig (3-månaders) ränta. Räntan har fortsatt legat på låg nivå.

Tack vare låga räntekostnader samt väsentligt lägre kostnader för drift och underhåll redovisar föreningen fortsatt ett positivt resultat.

Sedan fastighetsskatten avvecklats betalar föreningen numera endast en kommunal avgift per lägenhet och år.

Taxeringsvärdet på föreningens fem fastigheter uppgår sammanlagt till 96,2 Mkr.. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	1 078 752	3 972 293	478 814	63 163 589
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-76 400	76 400		
Balanseras i ny räkning				478 815	-478 814	
Årets resultat					539 734	539 734
Belopp vid årets utgång	<u>54 999 671</u>	<u>2 634 059</u>	<u>1 002 352</u>	<u>4 527 508</u>	<u>539 734</u>	<u>63 703 324</u>

d

Flerårsöversikt

Föreningen följer numera i redovisningshänseende de s k K2-reglerna, vilka bl a kräver att en flerårsöversikt skall redovisas.

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Omsättning, tsek	4028	4019	4020	4046	3995
Resultat, tsek	540	479	776	-385	484
Soliditet %	75	73	71	71	71

Framtida utveckling

Eftersom det nuvarande kodlåssystemet i entréportarna inte längre bedöms tillräckligt säkert kommer åtgärder att initieras i syfte att införskaffa annat och säkrare system.

Det är styrelsens fortsatta ambition att hålla kostnaderna nere samtidigt som vårt fastighetsbestånd skall utvecklas positivt.

Flera bostadsrättsinnehavare har genomfört omfattande renovering av sina lägenheter särskilt vad gäller kök och badrum. Eventuellt fortsatta behov av renovering eller målning av huskroppar kommer även att beaktas i samband med att investerings- och underhållsplanen ses över

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	4.527.508
Årets resultat	539.734
Summa	5.067.242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	407.909
Överföring till fond för yttre underhåll	-288.600
Överföres i ny räkning	5.186.551

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efter-följande resultat- och balansräkningar samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 028 079	4 019 311
Summa rörelseintäkter		4 028 079	4 019 311
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 447 156	-2 472 108
Övriga externa kostnader	4	-49 208	-43 014
Personalkostnader och arvoden	5	-136 460	-120 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 828	-581 097
Summa rörelsekostnader		-3 159 652	-3 216 937
Rörelseresultat		868 427	802 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 706	-323 636
Summa finansiella poster		-328 693	-323 560
Resultat efter finansiella poster		539 734	478 814
Resultat före skatt		539 734	478 814
Skatter			
Årets resultat		539 734	478 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 552 050	84 051 865
Inventarier, maskiner och installationer	7	134 072	161 085
Summa materiella anläggningstillgångar		83 686 122	84 212 950
Summa anläggningstillgångar		83 686 122	84 212 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 401	2 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 924	112 962
Summa kortfristiga fordringar		182 325	115 667
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 465 755	2 440 289
Summa kassa och bank		1 465 755	2 440 289
Summa omsättningstillgångar		1 648 080	2 555 956
SUMMA TILLGÅNGAR		85 334 202	86 768 906

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 002 352	1 078 752
Summa bundet eget kapital		58 636 082	58 712 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 527 508	3 972 293
Årets resultat		539 734	478 814
Summa fritt eget kapital		5 067 242	4 451 107
Summa eget kapital		63 703 324	63 163 589
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 789 900	22 691 204
Summa långfristiga skulder		20 789 900	22 691 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		71 916	91 224
Leverantörsskulder		71 613	137 170
Skatteskulder		187 303	182 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 146	503 528
Summa kortfristiga skulder		840 978	914 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 334 202	86 768 906

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	0,5%
Ombyggnad	10%
Maskiner	10%
Inventarier	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	3 448 260	3 448 260
Hyror	576 869	569 194
Övriga hyresintäkter	2 950	1 857
	4 028 079	4 019 311

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016/2017	2015/2016
Drift		
Städning	150 541	136 687
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 395	22 000
Trädgårdsskötsel	8 124	23 495
Snöröjning	48 042	45 500
Reparationer	79 957	108 640
El	179 315	167 619
Uppvärmning	591 991	632 345
Vatten	133 988	162 892
Sophämtning	130 974	132 087
Försäkringspremie	109 987	106 551
Fastighetsavgift bostäder	93 365	90 028
Övriga fastighetskostnader	211 998	187 561
Kabel-tv/Bredband/IT	18 011	1 636
Förvaltningsarvode ekonomi	125 850	125 100
Förvaltningsarvode teknik	75 357	71 277
Övriga externa tjänster	46 352	70 090
	2 039 247	2 083 508
Underhåll		
Bostäder	-	23 600
Övrigt	407 909	365 000
	2 447 156	2 472 108

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016/2017	2015/2016
Porto / Telefon	1 215	839
Konsultarvode	16 993	11 175
Revisionarvode	31 000	31 000
Summa	49 208	43 014

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader	<u>26 460</u>	<u>10 718</u>
	136 460	120 718

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 751 850	68 751 850
-Byggnad, omklassificering	-233 750	-233 750
-Ombyggnad	1 338 486	1 338 486
-Ombyggnad, omklassificering	233 750	233 750
-Mark	<u>20 522 050</u>	<u>20 522 050</u>
	90 612 386	90 612 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 560 521	-6 060 706
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-499 815</u>	<u>-499 815</u>
	-7 060 336	-6 560 521
Redovisat värde vid årets slut	83 552 050	84 051 865
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 800 000	58 800 000
Mark	<u>37 400 000</u>	<u>37 400 000</u>
	96 200 000	96 200 000
Bostäder	<u>96 200 000</u>	<u>96 200 000</u>
	96 200 000	96 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	893 524	559 749
-Nyanskaffningar	-	73 700
-Byggnadsinventarier	<u>-</u>	<u>260 075</u>
	893 524	893 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-732 439	-651 157
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-27 013</u>	<u>-81 282</u>
	-759 452	-732 439
Redovisat värde vid årets slut	134 072	161 085

Not 8 Kassa och bank

Kassa	215	323
Handelsbanken	14 678	15 928
Handelsbanken	39 132	39 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 411 730</u>	<u>2 384 906</u>
Summa	1 465 755	2 440 289

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-06-30
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	4 575 081	47 780	4 622 861
Stadshypotek		Rörlig	2 286 735	24 136	2 310 871
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	-		1 848 696
			20 861 816	71 916	22 782 428
Kortfristig del av långfristig skuld			-71 916		-91 224
			20 789 900		22 691 204

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Fastighetsinteckningar</i>	72 825 000	72 825 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	72 825 000	72 825 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Lidingö 2017-10-09



Bo Sahlholm
Ordförande



Mats Chatelain



Andreas Norola



Lars Appelin



Adriana Lejonrike

Vär

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-10-16

Ernst & Young AB



Ewa Törnström
Auktoriserad revisor



Josefin Landgård
Medrevisor