

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPLET 1-5

Organisationsnummer 769606-6310

Årsredovisning 2014/2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/7 2014 – 30/6 2015.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-10-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Sahlholm, ordförande Berit Adolfsson Lars Appelin Mats Chatelain Adriana Lejonrike
-----------	---

Suppleanter	Anders Rosswall Sven Söderström
-------------	------------------------------------

Berit Adolfsson avgick ur styrelsen i januari 2015 p g a avflyttning.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Sahlholm, Lars Appelin och Mats Chatelain,. Övriga är valda till år 2016.

Revisorer

Ordinarie	Olof Nordgaard, EY
Medrevisor	Eva Adeen

Valberedning

Kjell Carlsson
Morgan Darell
Jan Söderberg

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela tiden löpande kontakter förevarit mellan styrelsemedlemmarna i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Sålunda har fem informationsblad distribuerats till samtliga hushåll. Särskild information har lämnats om vilka regler som gäller beträffande ändrings- och ombyggnadsarbeten i lägenheten, samt bestämmelser gällande köksfläktar. Även hemsidan på Internet har uppdaterats.

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 och avslutades med korvgrillning.

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 åtta 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.

KabelTV-nätet möjliggör anslutning till bredband och telefoni.

ad
X

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.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och vattensäkerhetskontroll har slutförts i lägenheterna med godkännande fram till maj månad 2017.
- Nya lampor har installerats i soprum och grovsoprum. Dessa lampor, liksom belysningen på vindsförråden har försetts med rörelsevakter med automatisk tändning och släckning. Även belysningen över vissa parkeringsplatser har förbättrats.
- Utanför entréerna har omfattande planteringar med rhododendron och rosenbuskar utförts
- Vissa serviceåtgärder har genomförts i de av Lidingö Stad hyrda lokalerna.
- I tvättutrymmena har en tvättmaskin och två torktumlare bytts ut.
- För utbyte av värmeväxlare i undercentralen Södra Kungsvägen 230 har offerter inhämtats från tre tänkbara leverantörer. Styrelsen har därefter beslutat antaga offerten från BK-Jour, utökad med en option på s k avgasare. Totala kostnaden uppgår till 292.000 kronor exkl moms. Genom utbytet uppnås en väsentligt bättre nyttjandegrad av inkommande fjärrvärme med lägre kostnader som följd. Installationen beräknas ske i mitten av september 2015.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har samtliga lån omsatts. Samtliga lån löper med rörlig (3-månaders) ränta. Räntenivåerna har fortsatt att sjunka vilket inneburit lägre kostnader i storleksordningen 90 (f å 230) tkr.

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

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

Taxeringsvärdet på föreningens fem fastigheter uppgår till sammanlagt 94.400.000 kronor. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats

W
X

Framtida utveckling

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. Eventuellt fortsatta behov av renovering eller målning av huskroppar kommer även att beaktas i samband med att investerings- och underhållsplanen ses över.

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

Flerårsöversikt

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Omsättning, tsek	4020	4046	3995	4006	4195
Resultat, tsek	776	-385	484	137	655
Soliditet %	71	71	71	70	69

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	3.424.074
Årets resultat	775.579
Summa	4.199.653

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 55.840
Överföring till fond för yttre underhåll	283.200
Överföres i ny räkning	3.972.293
Summa	4.199.653

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

X-000

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 020 414	4 046 113
Summa rörelseintäkter		4 020 414	4 046 113
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 963 349	-2 161 723
Underhållskostnader	3	-55 840	-956 625
Personalkostnader	4	-131 120	-142 575
Avskrivningar		-573 727	-562 996
Summa rörelsekostnader		-2 724 036	-3 823 919
Rörelseresultat		1 296 378	222 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 296	4 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 096	-611 483
Summa finansiella poster		-520 800	-607 410
Resultat efter finansiella poster		775 578	-385 216
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		775 578	-385 216
Skatter			
Årets resultat		775 579	-385 216

7-011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 551 680	85 051 495
Maskiner, inventarier och installationer	6	168 667	135 269
Summa materiella anläggningstillgångar		84 720 347	85 186 764
Summa anläggningstillgångar		84 720 347	85 186 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 737	7 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 935	101 237
Summa kortfristiga fordringar		141 672	108 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 015 005	2 007 016
Summa kassa och bank		3 015 005	2 007 016
Summa omsättningstillgångar		3 156 677	2 115 841
SUMMA TILLGÅNGAR		87 877 024	87 302 605

dk
x

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		851 392	1 551 217
Summa bundet eget kapital		58 485 122	59 184 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 424 074	3 109 465
Årets resultat		775 579	-385 216
Summa fritt eget kapital		4 199 653	2 724 249
Summa eget kapital		62 684 775	61 909 196
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 094 008	24 301 448
Summa långfristiga skulder		24 094 008	24 301 448
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		207 440	207 440
Leverantörsskulder		91 090	18 178
Skatteskulder		178 570	172 317
Övriga skulder		16 500	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 641	677 526
Summa kortfristiga skulder		1 098 241	1 091 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 877 024	87 302 605

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	72 825 000	72 825 000
Summa ställda säkerheter	72 825 000	72 825 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	.	.

X-01

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Anläggningstillgångar	% per år
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.

du
x

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter	3 448 260	3 448 260
Hyror	572 144	597 807
Övriga hyresintäkter	10	46
	4 020 414	4 046 113

Not 2 Driftskostnader

Städning	99 435	102 125
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 515	173 809
Trädgårdsskötsel	58 345	2 713
Snöröjning	12 480	20 555
Reparationer	116 139	238 408
El	155 538	165 345
Uppvärmning	587 246	572 784
Vatten	123 819	122 504
Sophämtning	139 977	130 620
Försäkringspremie	97 393	95 765
Fastighetsavgift bostäder	88 253	86 407
Fastighetskatt	-	4 478
Övriga fastighetskostnader	192 887	191 686
Kabel-tv/Bredband/IT	2 322	1 424
Revisionsarvode	21 000	21 000
Förvaltningsarvode ekonomi	120 703	117 610
Förvaltningsarvode teknik	52 804	48 660
Juridiska åtgärder	-	21 863
Övriga externa tjänster	78 493	43 967
	1 963 349	2 161 723

Not 3 Underhåll

Övrigt	55 840	956 625
Summa	55 840	956 625

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	110 000	120 000
Sociala kostnader	21 120	22 575
	131 120	142 575

Handwritten signature

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
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	20 522 050	20 522 050
	90 612 386	90 612 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 560 891	-5 061 076
-Årets avskrivning enligt plan	-499 815	-499 815
	-6 060 706	-5 560 891
Redovisat värde vid årets slut	84 551 680	85 051 495
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 000 000	58 000 000
Mark	36 400 000	36 400 000
	94 400 000	94 400 000
Bostäder	94 400 000	94 400 000
	94 400 000	94 400 000

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	452 439	452 439
-Nyanskaffningar	107 310	-
-Byggnadsinventarier	260 075	260 075
	819 824	712 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-577 245	-514 064
-Årets avskrivning enligt plan	-73 912	-63 181
	-651 157	-577 245
Redovisat värde vid årets slut	168 667	135 269

Not 7 Kassa och bank

Kassa	339	103
Handelsbanken	17 178	20 616
Handelsbanken	39 132	39 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 958 356	1 947 165
Summa	3 015 005	2 007 016

all
x

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	1 551 217	3 109 465	-385 216	61 909 196
Disposition enligt stämmobelsut			-699 825	314 609	385 216	
Årets resultat					775 579	775 579
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	851 392	3 424 074	775 579	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	58 485 122			2 724 249		62 684 775

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-06-30
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	4 670 641	47 780	4 718 421
Stadshypotek		Rörlig	2 335 007	24 136	2 359 143
Stadshypotek		Rörlig	1 427 796	116 216	1 544 012
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	1 868 004	19 308	1 887 312
			24 301 448	207 440	24 508 888
Kortfristig del av lånfristig skuld			-207 440		-207 440
			24 094 008		24 301 448

Underskrifter

Stockholm 2015- 10-04



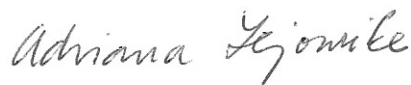
Bo Sahlholm
Ordförande



Mats Chatelain



Lars Appelin

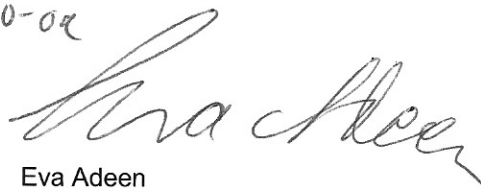


Adriana Lejonrike

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- 10-04



Olof Nordgaard
Auktoriserad revisor



Eva Adeen
Medrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, org.nr 769606-6310

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 oktober 2015

Olof Nordgaard
Auktoriserad revisor

Eva Adeen
Förtroendevald revisor