

Årsredovisning för

Brf Äpplet

769606-6310

Räkenskapsåret

2015-07-01 - 2016-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper	8
Upplýsningar till resultaträkningen	9
Upplýsningar till balansräkningen	10-11
Underskrifter	12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPLET 1-5

Organisationsnummer 769606-6310

Årsredovisning 2015/2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/7 2015 – 30/6 2016.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-10-20 haft följande sammansättning:

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

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Adriana Lejonrike, Anders Rosswall och Sven Söderström. Övriga är valda till år 2017.

Revisorer

Ordinarie	Olof Nordgaard, EY
-----------	--------------------

Medrevisor	Eva Adeen
------------	-----------

Valberedning

Niclas Ekholm
Morgan Darell
Jan Söderberg

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 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 ordningsregler i tvättstugan, brand- och andra säkerhetsfrågor samt riktlinjer för andrahandsuthyrning. Även hemsidan på Internet har uppdaterats och uppdateras löpande.

Under året har två städdagar organiserats, dels i oktober för lövkrottning, rengöring av tak m m, dels i maj för vårstädning och plantering. Båda städdagarna samordnades med Breviks Samfällighetsförening. Till vårens evenemang hade ett särskilt tält införskaffats vari några medlemmar förtjänstfullt anordnat förtäring. Vid detta tillfälle lämnades också information beträffande samverkan för säkerhet inom området.

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 två 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. Högre städkostnader redovisas till följd av att två storstädningar har genomförts i oktober och april för sammanlagt ca 30 tsek.

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.

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 gåtts igenom och aktualiserats.
- En ny grovtvättmaskin har införskaffats.
- Utanför entréerna har ytterligare planteringar utförts.
- Vissa serviceåtgärder har genomförts i de av Lidingö Stad hyrda lokalerna. Bland annat har uppfräschning skett i våtutrymmen och nya köksluckor införskaffats. För denna gruppbostad har även en brandlarmsinstallation genomförts.
- Värmeväxlaren i undercentralen Södra Kungsvägen 230 har bytts till en kostnad på ca 350.000 kronor. Genom utbytet uppnås en väsentligt bättre nyttjandegrad av inkommande fjärrvärme med lägre kostnader som följd. Efter installationen har golvet i undercentralen målats om.
- Under året uppstod en vattenläcka i en kulvert som leder varmvatten mellan de två husen på Södra Kungsvägen. Reparationsarbete har genomförts.
- Området har under året drabbats av flera inbrott i marknivå. För att minska riskerna för fortsatta inbrott har altandörrar och lättåtkomliga balkongdörrar förstärkts med en plåtskiva nedanför glasytan samt med säkerhetssprintar i bakkant. Lägenhetsinnehavarna har också rekommenderats att förse dörrar och fönster i marknivå med låsbara handtag. Efter möte och genomgång med polisen har föreningen infört grannsamverkan mot inbrott varvid medlemmarna informerats och skyltar satts upp inom området.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har ett lån på ca 1,4 Mkr kunnat lösas tack vare god likviditet. Övriga lån har omsatts och löper med rörlig (3-månaders) ränta. Räntenivåerna har fortsatt att sjunka något vilket i förening med minskat lånebelopp innebär lägre kostnader i storleksordningen 200 (f å 90) tsek.

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 har efter omtaxering höjts fr o m 1 januari 2016 och uppgår nu sammanlagt till 96,2 Mkr (94,4 Mkr). Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats

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 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.

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

Flerårsöversikt

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Omsättning, tsek	4019	4020	4046	3995	4006
Resultat, tsek	479	776	-385	484	137
Soliditet %	73	71	71	71	70

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	3.972.293
Årets resultat	478.814
Summa	4.451.107

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-365.000
Överföring till fond för yttre underhåll	288.600
Överföres i ny räkning	4.527.507
Summa	4.451.107

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 019 311	4 020 414
Summa rörelseintäkter		4 019 311	4 020 414
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 503 108	-2 013 009
Övriga externa kostnader	3	-12 014	-6 180
Personalkostnader och arvoden	4	-120 718	-131 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581 097	-573 727
Summa rörelsekostnader		-3 216 937	-2 724 036
Rörelseresultat		802 374	1 296 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	3 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 636	-524 096
Summa finansiella poster		-323 560	-520 800
Resultat efter finansiella poster		478 814	775 578
Resultat före skatt		478 814	775 578
Skatter			
Årets resultat		478 814	775 579

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 051 865	84 551 680
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	161 085	168 667
Summa materiella anläggningstillgångar		84 212 950	84 720 347
Summa anläggningstillgångar		84 212 950	84 720 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 705	31 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 962	109 936
Summa kortfristiga fordringar		115 667	141 672
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 440 289	3 015 005
Summa kassa och bank		2 440 289	3 015 005
Summa omsättningstillgångar		2 555 956	3 156 677
SUMMA TILLGÅNGAR		86 768 906	87 877 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 078 752	851 392
Summa bundet eget kapital		58 712 482	58 485 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 972 293	3 424 074
Årets resultat		478 814	775 579
Summa fritt eget kapital		4 451 107	4 199 653
Summa eget kapital		63 163 589	62 684 775
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 691 204	24 094 008
Summa långfristiga skulder		22 691 204	24 094 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		91 224	207 440
Leverantörsskulder		137 170	91 090
Skatteskulder		182 191	178 570
Övriga skulder		-	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		503 528	604 641
Summa kortfristiga skulder		914 113	1 098 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 768 906	87 877 024

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	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter	3 448 260	3 448 260
Hyrer	569 194	572 144
Övriga hyresintäkter	1 857	10
	4 019 311	4 020 414

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015/2016	2014/2015
Drift		
Städning	136 687	99 435
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 000	16 515
Trädgårdsskötsel	23 495	58 345
Snöröjning	45 500	12 480
Reparationer	108 640	116 139
El	167 619	155 538
Uppvärmning	632 345	587 246
Vatten	162 892	123 819
Sophämtning	132 087	139 977
Försäkringspremie	106 551	97 393
Fastighetsavgift bostäder	90 028	88 253
Övriga fastighetskostnader	187 561	192 117
Kabel-tv/Bredband/IT	1 636	2 322
Revisionsarvode	31 000	21 000
Förvaltningsarvode ekonomi	125 100	120 703
Förvaltningsarvode teknik	71 277	52 804
Övriga externa tjänster	70 090	73 083
	2 114 508	1 957 169
Underhåll		
Bostäder	23 600	-
Övrigt	365 000	55 840
	388 600	55 840
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 503 108	2 013 009

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015/2016	2014/2015
Porto / Telefon	839	770
Konsultarvode	11 175	5 410
Summa	12 014	6 180

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader	10 718	21 120
	120 718	131 120

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
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	-6 060 706	-5 560 891
-Årets avskrivning enligt plan	-499 815	-499 815
	-6 560 521	-6 060 706
Redovisat värde vid årets slut	84 051 865	84 551 680
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 800 000	58 000 000
Mark	37 400 000	36 400 000
	96 200 000	94 400 000
Bostäder	96 200 000	94 400 000
	96 200 000	94 400 000

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	559 749	452 439
-Nyanskaffningar	73 700	107 310
-Byggnadsinventarier	260 075	260 075
	893 524	819 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-651 157	-577 245
-Årets avskrivning enligt plan	-81 282	-73 912
	-732 439	-651 157
Redovisat värde vid årets slut	161 085	168 667

Not 7 Kassa och bank

Kassa	323	339
Handelsbanken	15 928	17 178
Handelsbanken	39 132	39 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 384 906	2 958 356
Summa	2 440 289	3 015 005

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	57 633 730	851 392	3 424 074	775 579	62 684 775
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		227 360	548 219	-775 579	
Årets resultat				478 814	478 814
Belopp vid årets utgång	57 633 730	1 078 752	3 972 293	478 814	
Totalt bundet eget kapital		58 712 482	Totalt fritt eget kapital		63 163 590
			4 451 108		

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

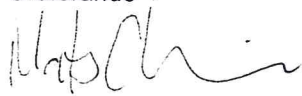
<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2016-06-30</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2015-06-30</i>
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	4 622 861	47 780	4 670 641
Stadshypotek		Rörlig	2 310 871	24 136	2 335 007
Stadshypotek		Rörlig	-		1 427 796
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	19 308	1 868 004
			22 782 428	91 224	24 301 448
Kortfristig del av lånfristig skuld			-91 224		-207 440
			22 691 204		24 094 008

Underskrifter

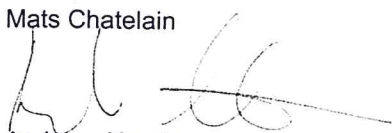
Lidingö 2016-10-03



Bo Sahlholm
Ordförande



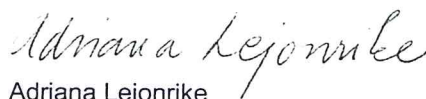
Mats Chatelain



Andreas Norola



Lars Appelin

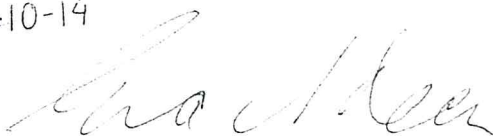


Adriana Lejonrike

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-10-14



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 år räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

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 eller hon 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 2016 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 2015-07-01 - 2016-06-30.

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 14 oktober 2016



Olof Nordgaard
Auktoriserad revisor

Eva Adeen
Förtroendevald revisor