

Årsredovisning för

Brf Äpplet

769606-6310

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinaries stämma 2019-11-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie: Andreas Norola Gernandt (ordförande)
 Mats Chatelain
 Adriana Lejonrike
 Edward Bowler
 Johanna Kirsten

Suppleant Bo Sahlholm
 Fredrik Lindvall

I tur att avgår vid ordinarie föreningsstämma är Adriana Lejonrike, Edward Bowler och Fredrik Lindvall. Övriga är valda till 2021.

Revisor:

Ordinarie: Angelika Thor, ABC revision
Medrevisor: Cecilia Lillbacka

Valberedning: Jan Söderberg, Anders Rosswall, Niclas Ekholm och Morgan Darell

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden samt en extrastämma. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna för frågor som behöver hanteras skyndsamt och är av praktisk karaktär. Särskilt för detta räkenskapsår är corona pandemin som har inneburit att styrelsen sammanträtt via skype-möten. Vidare har de ordinarie städdagarna ställts in och vår utemiljö har skötts genom individuella insatser från våra medlemmar och styrelsen. Styrelsen har under året möjliggjort för lägenhetsinnehavare att frivilligt anmäla kontaktuppgifter till anhöriga att kontakta vid behov.

Föreningen har en hemsida (www.brfapplet.se) där information läggs ut samt ett föreningsblad som delas ut fyra gånger per år. Föreningen kan på detta sätt kan förmedla information till sina medlemmar via flera olika kanaler. Vårt infoblad tas fram på ideell basis och under detta corona-år har det varit särskilt uppskattat att vi har möjlighet att nå våra medlemmar på flera olika sätt.

Nya medlemmar

Vid början av året fanns 93 medlemmar i föreningen och vid årets slut 94. Andrahandsuthyrning har godkänts i samtliga fall.

Förvaltningen

Tillsyn av fastigheterna sköts sedan den 1 december 2019 av LS fastighetssupport. För service och underhåll av hissar svarar Kone. Swegon sköter underhållet av ventilation. Föreningen har städning i våra hus av RFallservice.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighet som svarar för sommar – och vinterunderhållet av gemensamma markområden runt om fastigheten samt för avtal med ComHem gällande kabel-TV.

Väsentliga händelser

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

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

- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- Vår yttre miljö har sets över och målning av våra förrådshus samt flera nyplanteringar i våra rabatter har skett.
- Sommarfest som arrangeras i augusti 2019
- Under 2020 genomfördes en avgiftssänkning på 5% på avgiften för samtliga hushåll.

Ekonomi

Samtliga av föreningens lån har omförhandlats och löper fortsatt på en rörlig 3-månaders ränta på 0,92% (föregående år var räntan 1,05% och året dessförinnan 1.42%). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Till styrelsen och suppleanter har av årsmötet beslutade nivåer av ersättning utbetalats.

Flerårsöversikt

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	4 002	4 045	4 074	4 028
Resultat efter fin. poster (tkr)	253	429	696	540
Soliditet (%)	75,2	75	75	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	1 066 643	5 698 795	428 783	64 827 951
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			357 000	-357 000		
Balanseras i ny räkning				428 783	-428 783	
Årets resultat					252 720	252 720
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	1 423 643	5 770 578	252 720	65 080 671

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	5 770 578
Årets resultat	252 720
Totalt	<u>6 023 298</u>
 Avsättning till yttre fond	 357 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>5 666 298</u>
Summa	<u>6 023 298</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 002 159	4 045 324
Summa rörelseintäkter		4 002 159	4 045 324
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 987 344	-2 737 063
Övriga externa kostnader	4	-36 864	-70 355
Personalkostnader och arvoden	5	-154 060	-171 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 692	-360 692
Summa rörelsekostnader		-3 538 960	-3 340 025
Rörelseresultat		463 199	705 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 698	-276 539
Summa finansiella poster		-210 479	-276 516
Resultat efter finansiella poster		252 720	428 783
Resultat före skatt		252 720	428 783
Skatter			
Årets resultat		252 720	428 783

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 502 915	82 845 506
Inventarier, maskiner och installationer	7	79 769	97 870
Summa materiella anläggningstillgångar		82 582 684	82 943 376
Summa anläggningstillgångar		82 582 684	82 943 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 641	3 830
Övriga fordringar		100 842	98 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 570	114 476
Summa kortfristiga fordringar		227 053	216 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 678 019	3 251 923
Summa kassa och bank		3 678 019	3 251 923
Summa omsättningstillgångar		3 905 072	3 468 408
SUMMA TILLGÅNGAR		86 487 756	86 411 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 423 643	1 066 643
Summa bundet eget kapital		59 057 373	58 700 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 770 578	5 698 795
Årets resultat		252 720	428 783
Summa fritt eget kapital		6 023 298	6 127 578
Summa eget kapital		65 080 671	64 827 951
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 540 627	20 676 238
Summa långfristiga skulder		20 540 627	20 676 238
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		100 000	47 780
Leverantörsskulder		97 312	205 144
Skatteskulder		199 226	192 694
Övriga skulder		17 997	18 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 923	443 968
Summa kortfristiga skulder		866 458	907 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 487 756	86 411 784

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 405 172	3 448 275
Hyror	592 310	592 510
Övriga hyresintäkter	4 677	4 539
	4 002 159	4 045 324

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019/2020	2018/2019
Drift		
Fastighetsskötsel	-	313
Städning	157 594	154 675
Tillsyn, besiktning, kontroller	122 576	116 327
Trädgårdsskötsel	25 117	2 944
Snöröjning	-	85 849
Reparationer	205 336	216 352
El	219 798	223 712
Uppvärmning	544 728	563 275
Vatten	142 808	145 279
Sophämtning	153 280	146 770
Försäkringspremie	125 346	123 902
Avgäld	240 258	276 573
Fastighetsavgift bostäder	101 459	97 767
Övriga fastighetskostnader	50 926	16 026
Kabel-tv/Bredband/IT	7 128	44 245
Förvaltningsarvode ekonomi	139 096	128 697
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 888	2 225
Förvaltningsarvode teknik	59 183	41 334
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 208	18 911
Juridiska åtgärder	3 625	-
Övriga externa tjänster	24 447	25 151
	2 328 801	2 430 327
Underhåll		
Bostäder	-	56 911
Tvättstuga	-	115 455
Värme	-	126 563
Ventilation	-	7 807
Tak	181 000	-
Övrigt	477 543	-
	2 987 344	2 737 063
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		
	2 987 344	2 737 063

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Porto / Telefon	5 948	7 261
Konsultarvode	-	17 469
Revisionarvode	30 916	45 625
Summa	36 864	70 355

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	119 994	124 035
Sociala kostnader	34 066	47 880
	154 060	171 915

Not 6 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 518 100	68 518 100
-Byggnad, omklassificering		-
-Ombyggnad	1 572 236	1 572 236
-Ombyggnad, omklassificering		-
-Mark	20 522 050	20 522 050
	90 612 386	90 612 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 766 880	-7 424 289
-Årets avskrivning enligt plan	-342 591	-342 591
	-8 109 471	-7 766 880
Redovisat värde vid årets slut	82 502 915	82 845 506
Taxeringsvärde		
Byggnader	69 800 000	69 800 000
Mark	49 200 000	49 200 000
	119 000 000	119 000 000
Bostäder	119 000 000	119 000 000
	119 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	893 524	893 524
-Byggnadsinventarier		-
	893 524	893 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-795 654	-777 553
-Årets avskrivning enligt plan	-18 101	-18 101
	-813 755	-795 654
Redovisat värde vid årets slut	79 769	97 870

Not 8 Kassa och bank

Kassa	252	252
Handelsbanken	19 854	19 854
Handelsbanken	39 132	39 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 618 781	3 192 685
Summa	3 678 019	3 251 923

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-06-30
Stadshypotek		Rörlig	4 987 500		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	4 431 741		4 479 521
Stadshypotek		Rörlig	2 238 886		2 244 497
Stadshypotek		Rörlig	4 987 500		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	1 995 000		2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	-		-
			20 640 627	-	20 724 018
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000		-47 780
			20 540 627		20 676 238

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

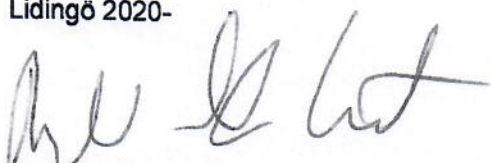
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	72 825 000	72 825 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	72 825 000	72 825 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

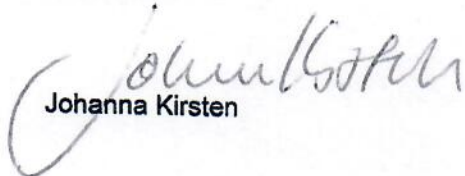
Lidingö 2020-



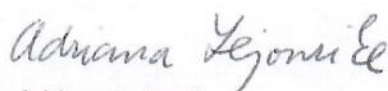
Andreas Norola Gernandt
Ordförande



Mats Chatelain

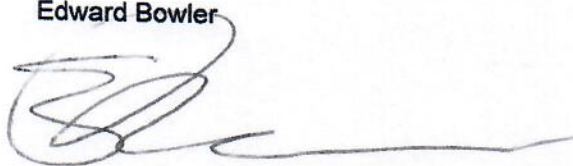


Johanna Kirsten

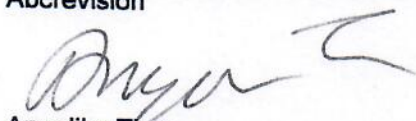


Adriana Lejonrike

Edward Bowler



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 oktober 2020
Abcrevision



Angelika Thor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5
Org.nr 769606-6310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

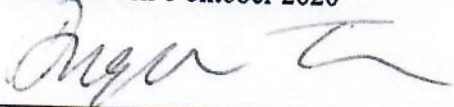
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 oktober 2020



Angelika Thor
Auktoriserad revisor