

Årsredovisning för
Brf Äpplet 1-5
769606-6310

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-10-28 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Bo Sahlholm
	Annie Antranikian

I tur att avgår vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Kirsten, Mats Chatelain, Bo Sahlholm och Andreas Norola Gernandt. Övriga är valda till 2022.

Revisor:

Ordinarie:	Angelika Thor, ABC Revision
Suppleant:	Martin Feldtenborn, ABC Revision

Valberedning:	Anders Rosswall och Li Hellström (som flyttat)
---------------	--

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna för frågor som behöver hanteras skyndsamt. Även detta räkenskapsår har pga. pandemin 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.

Föreningen har en hemsida (www.brfapplet.se) där information läggs ut kontinuerligt 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. Under denna corona-period har det varit särskilt uppskattat att vi har möjlighet att nå våra medlemmar på flera olika sätt.

Nya medlemmar

Vid början av året fanns 96st medlemmar i föreningen och vid årets slut 99st medlemmar. Under året har 10 tillkommit och 7 avgått. Andrahandsuthyrning har godkänts i samtliga fall.

Brf Äpplet 1-5

769606-6310

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. Underhålls- och investeringsplanen uppdateras kontinuerligt och ni hittar den på vår hemsida.

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

- Investerings- och underhållsplanen har gåtts igenom och aktualiserats.
- Installation av 3st laddstolpar för el-bilar.

Ekonomi

Samtliga av föreningens lån har omförhandlats och löper fortsatt på en rörlig 3-månaders ränta. Räntan ligger på fortsatt låg nivå. Tack vare låga räntekostnader samt i stort oförändrade kostnader för drift- och underhåll under året, redovisar föreningen fortsatt ett positivt resultat. Styrelsen valde att under 2020 extra amortera 300.000kr. 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)	3 909	4 002	4045	4074
Resultat efter fin. poster (tkr)	667	253	429	696
Soliditet (%)	76	75,2	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	1 423 643	5 770 578	252 720	65 080 671
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			357 000	-357 000		
Balanseras i ny räkning				252 720	-252 720	
Årets resultat					666 889	666 889
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	1 780 643	5 666 298	666 889	65 747 560

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	5 666 298
Årets resultat	666 889
Totalt	6 333 187
Avsättning till yttre fond	357 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	5 976 187
Summa	6 333 187

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 908 818	4 002 159
Övriga rörelseintäkter		63 949	-
Summa rörelseintäkter		3 972 767	4 002 159
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 521 589	-2 987 344
Övriga externa kostnader	4	-81 372	-36 864
Personalkostnader och arvoden	5	-154 058	-154 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 692	-360 692
Summa rörelsekostnader		-3 117 711	-3 538 960
Rörelseresultat		855 056	463 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 323	-210 698
Summa finansiella poster		-188 167	-210 479
Resultat efter finansiella poster		666 889	252 720
Resultat före skatt		666 889	252 720
Skatter			
Årets resultat		666 889	252 720

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 160 324	82 502 915
Inventarier, maskiner och installationer	7	61 668	79 769
Summa materiella anläggningstillgångar		82 221 992	82 582 684
Summa anläggningstillgångar		82 221 992	82 582 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 738	6 641
Övriga fordringar		3 012	100 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 839	119 570
Summa kortfristiga fordringar		131 589	227 053
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 202 747	3 678 019
Summa kassa och bank		4 202 747	3 678 019
Summa omsättningstillgångar		4 334 336	3 905 072
SUMMA TILLGÅNGAR		86 556 328	86 487 756

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 780 643	1 423 643
Summa bundet eget kapital		59 414 373	59 057 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 666 298	5 770 578
Årets resultat		666 889	252 720
Summa fritt eget kapital		6 333 187	6 023 298
Summa eget kapital		65 747 560	65 080 671
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 820 179	20 540 627
Summa långfristiga skulder		19 820 179	20 540 627
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	210 224	100 000
Leverantörsskulder		72 669	97 312
Skatteskulder		205 048	199 226
Övriga skulder		17 997	17 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		482 651	451 923
Summa kortfristiga skulder		988 589	866 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 556 328	86 487 756

AK

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 21,4 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.

[Handwritten mark]

Not 2 Nettoomsättning

	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter	3 275 862	3 405 172
Hyror	623 168	592 310
Övriga hyresintäkter	9 788	4 677
	3 908 818	4 002 159

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020/2021	2019/2020
Drift		
Fastighetsskötsel	3 125	-
Städning	145 319	157 594
Tillsyn, besiktning, kontroller	99 620	122 576
Trädgårdsskötsel	12 750	25 117
Reparationer	192 401	205 336
El	213 298	219 798
Uppvärmning	570 737	544 728
Vatten	155 436	142 808
Sophämtning	154 679	153 280
Försäkringspremie	130 774	125 346
Avgäld	382 679	240 258
Fastighetsavgift bostäder	103 589	101 459
Övriga fastighetskostnader	3 335	50 926
Kabel-tv/Bredband/IT	6 534	7 128
Förvaltningsarvode ekonomi	143 382	139 096
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 449	1 888
Förvaltningsarvode teknik	59 605	59 183
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	4 208
Juridiska åtgärder	78 814	3 625
Övriga externa tjänster	50 514	24 447
	2 514 040	2 328 801
Underhåll		
Tak	-	181 000
Övrigt	7 549	477 543
	7 549	658 543
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 521 589	2 987 344

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020/2021	2019/2020
Porto / Telefon	8 028	5 948
Konsultarvode	45 800	-
Revisionarvode	27 544	30 916
Summa	81 372	36 864

✕

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	119 996	119 994
Sociala kostnader	34 062	34 066
	154 058	154 060

Not 6 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 518 100	68 518 100
-Ombyggnad	1 572 236	1 572 236
-Mark	20 522 050	20 522 050
	90 612 386	90 612 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 109 471	-7 766 880
-Årets avskrivning enligt plan	-342 591	-342 591
	-8 452 062	-8 109 471
Redovisat värde vid årets slut	82 160 324	82 502 915
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
	893 524	893 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-813 755	-795 654
-Årets avskrivning enligt plan	-18 101	-18 101
	-831 856	-813 755
Redovisat värde vid årets slut	61 668	79 769

Not 8 Kassa och bank

Kassa	252	252
Handelsbanken	18 304	19 854
Handelsbanken	62 817	39 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 121 374	3 618 781
Summa	4 202 747	3 678 019

(X)

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-06-30
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	4 937 500		4 987 500
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	4 383 961		4 431 741
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	2 216 442		2 238 886
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	4 937 500		4 987 500
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	1 975 000		2 000 000
Stadshypotek	Rörlig	0,92%	1 580 000		1 995 000
				-610 224	
			20 030 403	-610 224	20 640 627
Kortfristig del av långfristig skuld			-210 224		-100 000
			19 820 179		20 540 627

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	72 825 000	72 825 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	72 825 000	72 825 000

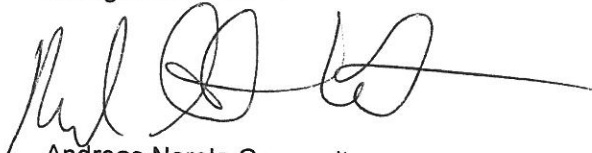
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M

Underskrifter

Lidingö 2021- 10-10



Andreas Norola Gernandt
Ordförande



Mats Chatelain



Johanna Kirsten



Adriana Lejonrikk

Edward Bowler



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- 10 - 11
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 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021-06-30 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, förfälskning, 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 2020-07-01 - 2021-06-30 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

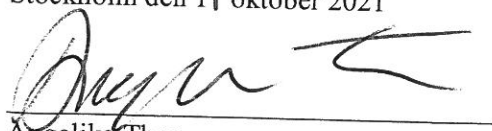
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 1 oktober 2021



Angelika Thor

Auktoriserad revisor